HEKKVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra forretningsfører
Energiattest
Opplysninger fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hekkveien 7, 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 125, bnr. 118
Aksjenummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 01.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1401 **Referansenummer:** RY3333

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet, 2 roms leilighet med luftebalkong med utsikt over byen. Oppgradert eldre bad og nytt kjøkken og nye overflater i leiligheten. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner av betong, betongdekker. Utvendig pusset fasade og flatt tekket tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, innsiden er malt, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Balkong med betonggulv som er malt, rekkverk i betong og sortlakkert stål, høyde er 1,10 m. Rømningsstige opp til balkongen over.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat
Vegger av malte plater og malte mur- og betongvegger
Himlinger med malt betong, nedsenket himling i entrè med downlights, rundt stue er det kasse i taket med downlights.. Høyde i stue er 2,63 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vegger ble malt i 2022, gulv lagt i 2022.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 7 mm og i soverom 8 mm.

Dør til badet er malt dør fra byggeåret, det er skyvedør inn til soverommet fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp av eier i 2024 og 2025
Malt himling av plater. Alle vegger er malt fra oppkant ved gulvet og opp til himling. Vegger ble malt opp i 2024.
Gulv med stålglattet betong på gulvet med ukjent alder, oppbrett langs veggen og høy terskel. Gulvet er nymalt i 2025.
Det er stålglattet betong som membran, belegget er malt i 2025.
Servant med ettgreps sort kran og med skuffer under, rundt speil med lys bak rundt ringen. Gulvstående toalett, dusjkabinett. Alle innredninger er fra 2024 og toalettet fra 2021. Radiator på vegg som varmekilde.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.
Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongvegger rundt badet.
Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Ikea med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt sort kompositt kum, sort ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp med avsug i midten og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk.
Gulv av laminat, malte vegger og malt med kasse for downlights.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator i m,idten av platetoppen, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valgt av den grunn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Ballofix stoppekraner til vann til badet, det er plastledninger fra kassen som går over til kobberrør. Det er utepåliggende forniklede vannrør til dusjkabinettet.

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomskap er av plast.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Radiatorer som varmekilder under vinduer og på badet.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Downlights i kasse på stue og i himling i gangen.

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

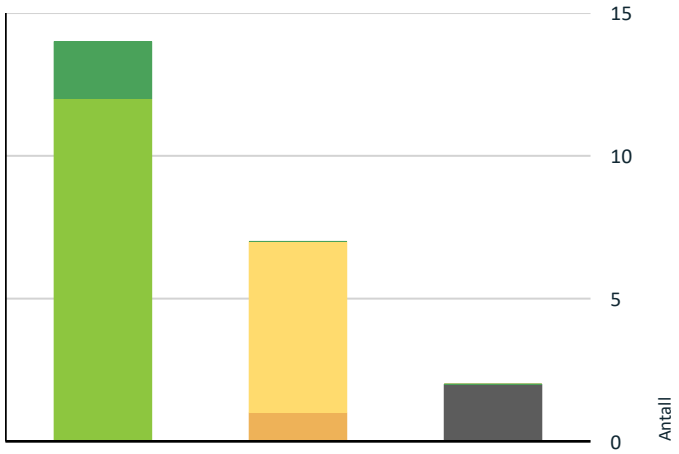
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Vegg mellom kjøkken og stue er revet og det er bygget ny skillevegg til soverom med garderobe.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

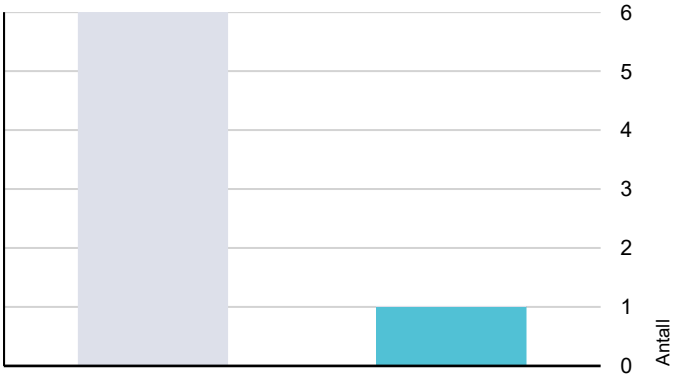
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Skyvedøren har ikke spor under dørbladet. Dørene er eldre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens forskrift sier rekkverkshøyde på 1,2 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Reguleringsventiler er i stykker på to radiatorer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Maling flasser av i partier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

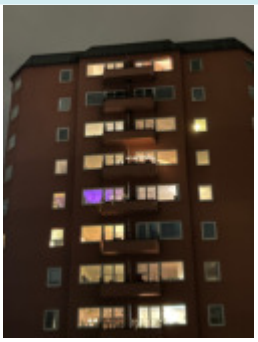
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Pussset betong er av eldre årgang, det er synlige punkter hvor det er reparert tidligere, belegget går frem til kanten av sluket og er avsluttet der. Det er ikke trukket belegg ned til slukets klemring. Rommet har dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppussing av badet med malt vegger og gulv, nytt dusjkabinett og servant med kran og underskap.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken type Ikea, nye hvitevarer
2022	Modernisering	Nytt toalett
2022	Modernisering	Revet vegger og bgget ny inndeling, malt hele leiligheten, nye laminatgulv, ny belysning med downlights

UTVENDIG

Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

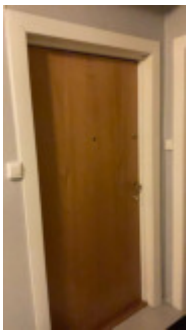


Vinduer

Dører

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, innsiden er malt, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

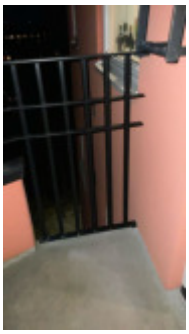
Balkong med betonggulv som er malt, rekkverk i betong og sortlakkert stål, høyde er 1,10 m. Rømningsstige opp til balkongen over.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens forskrift sier rekkverkshøyde på 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



balkong

INNVENDIG

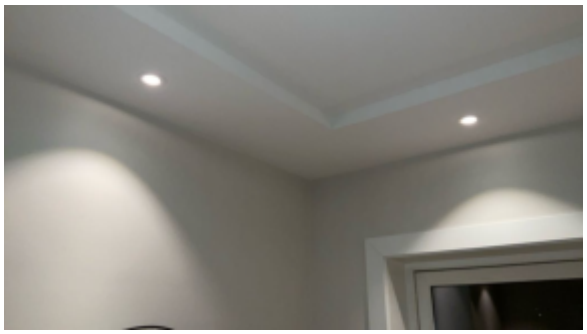
TG 1 Overflater

Gulv med laminat
Vegger av malte plater og malte mur- og betongvegger
Himlinger med malt betong, nedsenket himling i entrè med downlights, rundt stue er det kasse i taket med downlights.. Høyde i stue er 2,63 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

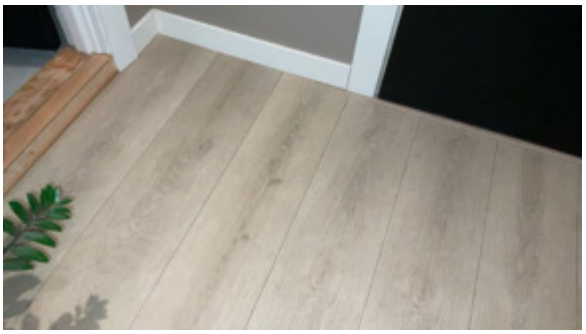
Vegger ble malt i 2022, gulv lagt i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

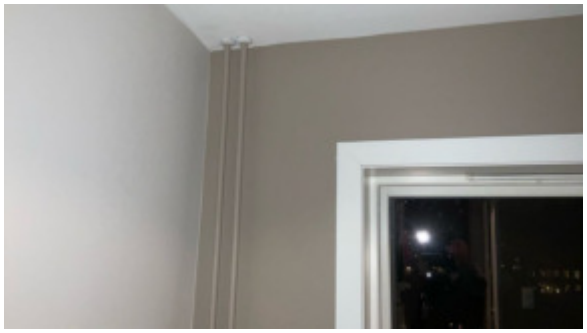
Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 7 mm og i soverom 8 mm.

TG 0 Radon

TG 2 Innvendige dører

Dør til badet er malt dør fra byggeåret, det er skyvedør inn til soverommet fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skyvedøren har ikke spor under dørbladet. Dørene er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

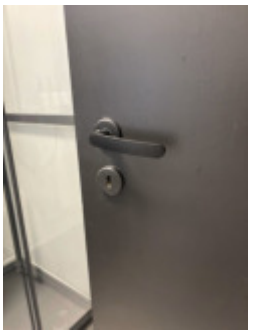
Vedlikehold av dører

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



innerdør



innerdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp av eier i 2024 og 2025

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt himling av plater. Alle vegger er malt fra oppkant ved gulvet og opp til himling. Vegger ble malt opp i 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, døren er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren får skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med stålglattet betong på gulvet med ukjent alder, oppbrett langs veggen og høy terskel. Gulvet er nymalt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Maling flasser av i partier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholde overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad gulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålglattet betong som membran, belegget er malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Pussset betong er av eldre årgang, det er synlige punkter hvor det er reparert tidligere, belegget går frem til kanten av sluket og er avsluttet der. Det er ikke trukket belegg ned til slukets klemring. Rommet har dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Dusjkabinettet må ikke fjernes uten at membran i gulvet totalt oppgraderes.,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sluk, membran og tettesjikt

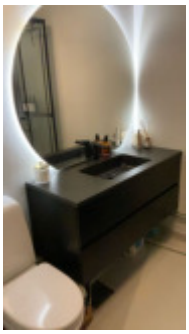
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ettgreps sort kran og med skuffer under, rundt speil med lys bak rundt ringen. Gulvstående toalett, dusjkabinett. Alle innredninger er fra 2024 og toalettet fra 2021. Radiator på vegg som varmekilde.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.



Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongvegger rundt badet. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

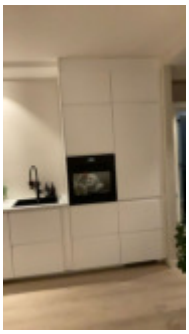
Kjøkken fra Ikea med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt sort kompositt kum, sort ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp med avsug i midten og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk.

Tilstandsrapport

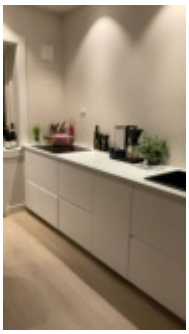
Gulv av laminat, malte vegger og malt med kasse for downlights.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

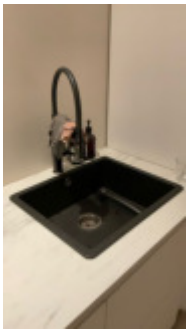
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilter ventilator i m,idten av platetoppen, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valgt av den grunn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Ballofix stoppekraner til vann til badet, det er plastledninger fra kassen som går over til kobberrør. Det er utepåliggende forniklede vannrør til dusjkabinettet.

Tilstandsrapport



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget.

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer og på badet

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Reguleringsventiler er i stykker på to radiatorer.

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

Reguleringsventiler må repareres/byttes. Vannbåren varme er boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



radiator

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Downlights i kasse på stue og i himling i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæringer for arbeider de har utført, Rett Elektro AS var utførende entreprenør. Det ble oppgradert sikringsskap med nye kurser og alt innvendig arbeide i leiligheten inkludert belysning.

   For tidligere elektriske arbeider forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

9.
Nei

Inntak og sikringsskap

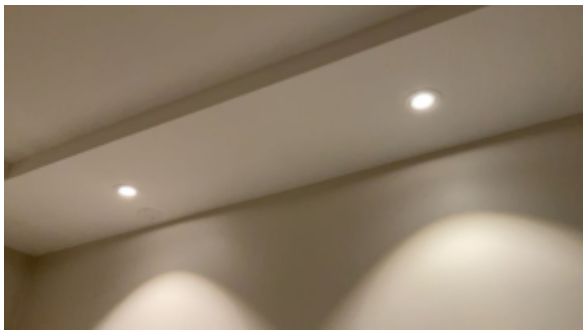
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.


Elektrisk anlegg


Elektrisk anlegg


Elektrisk anlegg

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

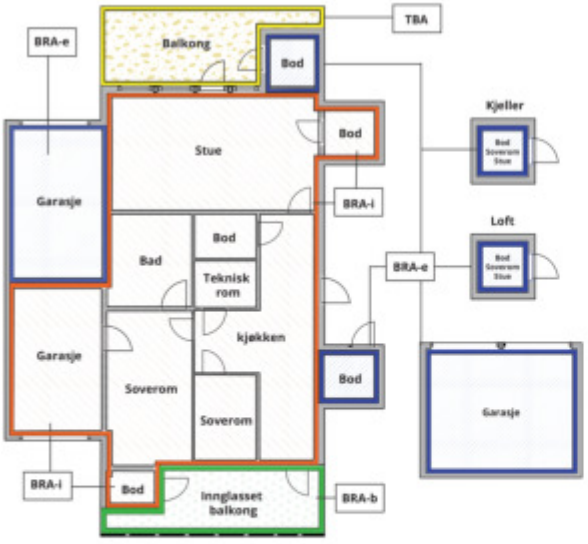
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	36			36	2
Underetasje		3		3	
Kjeller		2		2	
SUM	**36**	**5**			**2**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom/garderobe, Bad		
Underetasje		Bod 1	
Kjeller		Bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Vegg mellom kjøkken og stue er revet og det er bygget ny skillevegg til soverom med garderobe.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Ina Moe haugen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	125	118		0	2619.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hekkveien 7

Hjemmelshaver
Furulund 3 AS

Kommentar
Leilighetsnummer 702

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
702/Furulund 3 AS	923682783	702	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Ina Haugen Moe

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
36	8 746	*31.12.2024*	157 800	*11.03.2025*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 4211,83 per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet i høyblokk nær Carl Berners plass i Oslo, høyt og luftig plassert. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka og ved sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2255 Vedtatt: 28.07.1977, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park
S-2495 Vedtatt: 31.10.1980, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Felles parkering, Friområde/park, Måle- og avstandslinje
290 Vedtatt: 16.01.1990, Formål: Offentlig gang-/sykkelvei
S-663 Vedtatt: 30.03.1957, Formål: Veigrunn i tunnel
V311002 Vedtatt: 31.10.2002, Formål: Beregnet senterlinje vei, Veigrunn i tunnel
S-4592 Vedtatt: 13.04.2011, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 2 619,80 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82029395			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.03.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	11.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	lagt inn egenerklæring
2	18.03.2025	Endret etter melding fra eier, ny rapport oversendt

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RY3333

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250002

Selger 1 navn
Ina Moe Haugen

Gateadresse
Hekkveien 7

Poststed	Postnr
Oslo	0571

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: 82029395

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250002

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert dusjkabinett og koblet kaldt/varmtvann og avløp, montert servant og koblet servantbatteri .
Arbeid utført av	PABLORØR VVS AS

Filer

Rørlegger bad .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet kaldt/varmtvann i dusj og avløp og koblet servantbatteri.
Arbeid utført av	PABLORØR VVS AS

Filer

Rørlegger bad .pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Belegget under gulvet i stue var noe ujevn da gulvet ble lagt. Gulvet på badet er noe ujevnt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spotter i leilighet, stikker i stue, brytere, strøm til tv, kjøleskap, komfyr, ny lampe og stikk på badet.
Arbeid utført av	RETT ELEKTRO AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf 5S Kursfortegnelse.pdf Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38250002

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble montert på fellesparkeringen for borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250002

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250002

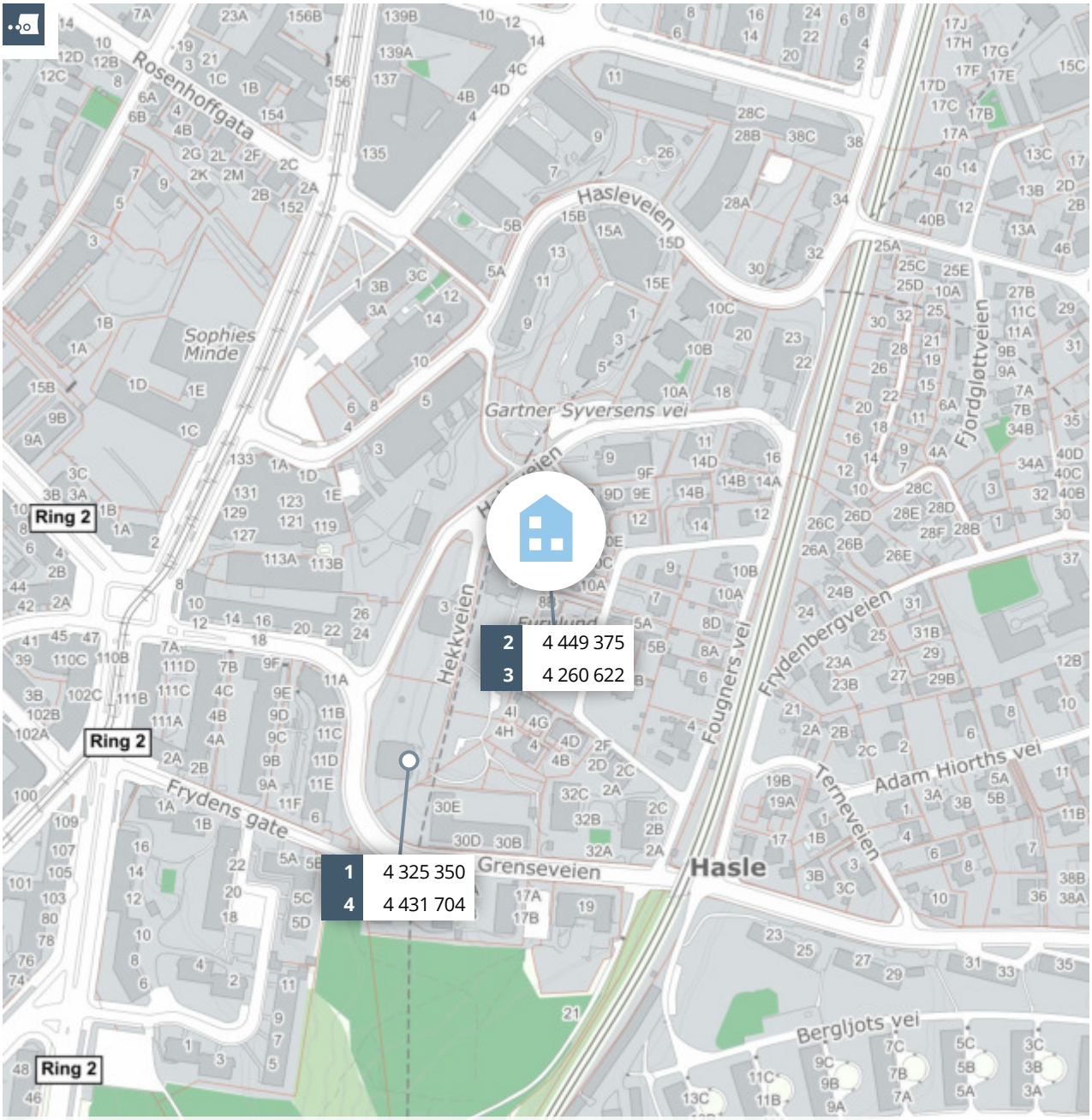
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Haugen Moe	1d32929147fc85cd48a05311614246d049ff627c	18.03.2025 10:02:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HEKKVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 19.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anya Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hekkveien 7, 0571 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1956

GNR 125 BNR 118 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SINSEN RODE 8

Verdivurdert til

4 200 000

157 800	4 357 800	121 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	4 212
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

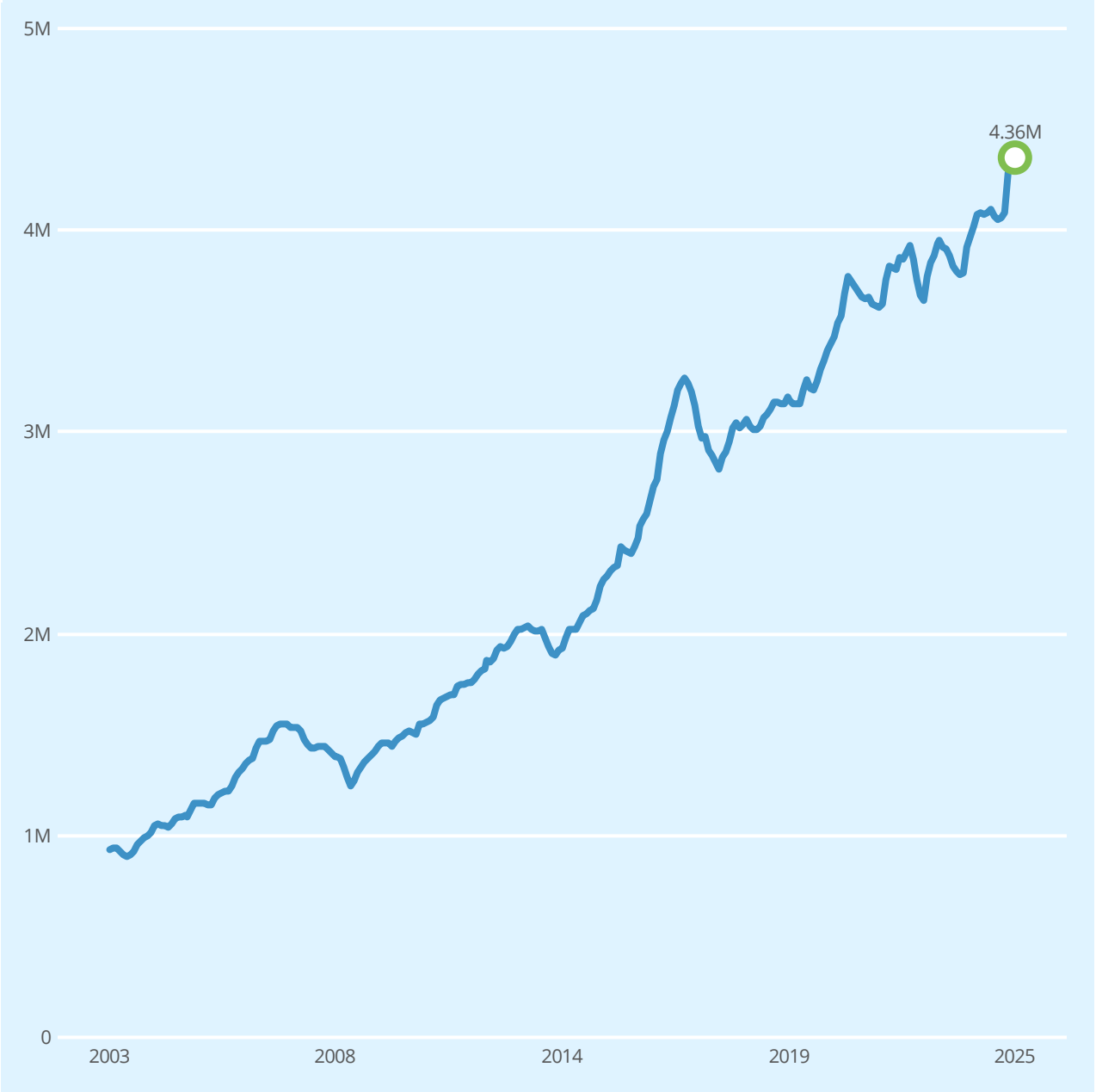
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hekkveien 1 36 m² 1955 1. etg 1 sov	06.02.2024	3 690 000	**4 020 000**	305 350	4 325 350	**120 149**
2 Hekkveien 7 36 m² 1956 6. etg 1 sov	23.05.2023	4 100 000	**4 280 000**	169 375	4 449 375	**123 594**
3 Hekkveien 7 36 m² 1956 1. etg 1 sov	07.11.2024	3 950 000	**4 100 000**	160 622	4 260 622	**118 351**
4 Hekkveien 1 36 m² 1955 9. etg 1 sov	14.11.2024	4 200 000	**4 000 000**	431 704	4 431 704	**123 103**

Lys og meget arealaffektiv 2-roms beliggende i idylliske omgivelser på Frydenberg, like ovenfor Carl Berners plass. Leiligheten ligger i 7. etasje med flott utsikt, samt gode innvendige lysforhold.

•2-roms aksjeleilighet med god standard
•Praktisk og arealeffektiv planløsning
•Stilrent kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
•Bad overflateopusset i 2024/25
•Store vindusflater med svært gode lysforhold
•Østvendt balkong (ca. 2 m²) med flott utsikt
•Perfekt beliggenhet, usjenert og sentralt
•Godt drevet boligaksjeselskap
•À konto oppvarming/varmt vann inkl. i felleskostnadene
•2 eksterne boder
•2022 - Bunnrør ble byttet
•2015 - Fasadeoppgradering og byttet vinduer, foretatt noen utbedringer av

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Blokk

3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 8 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 811 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6.4M
6.1M
5 964 000 Salgspris i snitt
5 665 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.2M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 056 Hekkveien 7 Totalpris 4 358 000

108 761 SINSEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 874 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Anya Martinsen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004487@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004487/38-25-0002 hekkveien 7 . Vår ref.: 1275-1-702 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Furulund III
Organisasjonsnr:	923682783
Aksjonær:	Moe, Ina Kristine Haugen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	702
Aksjeboenhetsnumer:	00036
Adresse:	Hekkveien 7, 0571 OSLO
Aksjenummer:	36
Gnr.	125
Bnr.	118

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82029395.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Selskapet har en egen hjemmeside: www.furulundlll.no
Styrevedtak låneopptak på kr. 1 789 000,- utbetales august 2023, selskapet skal etablere infrastruktur for el-billading, sette opp sykkelskur, bytte sentral komponent til heis mm. Pr. 14.08.2023 er 700 000 kroner utbetalt, for å etablere infrastruktur for el-billading.
Felleskostnadene inkluderer bl.a. vaktmester, trappevask, varmt vann og vaskekjeller. Selskapet har 10 garasjer til utleie. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Styret tildeler etter ansiennitet. Jfr. vedtektene § 3-1. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling etter gjeldende priser. Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Jfr. vedtektene § 3.1.5) . Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Søknad om styregodkjennelse sendes; furulund3@styrerommet.no med kopi korsveien13@gmail.com .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207369454
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	2 935 137,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207505609
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	8 057 499,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208132725
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	615 550,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 211,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 501,00	
Felleskostnader	2 710,83	

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:	679,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 229,-
Annen formue:	8 746,-
Gjeld:	161 648,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207369454
Restsaldo:	39 902,09
Kapitalkostnader:	394,57

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207505609
Restsaldo:	109 530,18
Kapitalkostnader:	899,69

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208132725
Restsaldo:	8 368,62
Kapitalkostnader:	106,57

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 800,89,-, pr. dags dato.

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 Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Anna Marie Moesmand, e-post: furulund3@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

AS FURULUND III

Org.nr 923.682.783

Vedtatt på generalforsamling 02.06.2020 og endret 23.04.2024

1. Formål og omfang

   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i aksjelaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

   Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i aksjelaget. Aksjeeier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

   Dersom aksjelaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

   Beboerne i aksjelaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

   Øving på musikkinstrumenter og sang skjer innen det samme tidsrommet og hvis øvingen er gjentagende over en nperiode, det vil si mer enn to ganger i uken, skal hver sesjon begrense seg til to timer.

   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

   - på hverdager klokken 07.00-19.00

   - lørdager klokken 10.00-19.00

   - søndager og helligdager gjelder lov om helligdagsfred

3. Bruk av boligen

   Beboerne skal sørge for:

   - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i aksjelaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, mugg eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Balkong skal ikke spyles, kun vaskes. Brannbalkonger må holdes fri for gjenstander som hindrer passasje.

Det er forbudt å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ved oppgradering/oppussing av bad, kjøkken og el-anlegg må eier påse at alle forskrifter følges og at arbeidet gjøres av kvalifisert fagperson for å minske risikoen for skader. Dette gjelder også ved utskiftning av radiatorer og annet som kan medføre ulempe for andre, økte kostnader eller risiko for aksjelaget.

Aksjeeier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor aksjelaget.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter, baderomsvifter eller annet som blåser luft direkte på blokkens sentrale avtrekksystem. Montering av slike installasjoner kan forpurre systemets funksjon for hele blokka.

Alle inngrep i brannskillet mellom leilighetene, herunder bytting av sluk i bad er søknadspliktig til styret og kommunen.

Vannkraner må stenges forsvarlig etter bruk. Utette eller pipende og susende kranene må skiftes/repareres starks.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på aksjelagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Glass og andre farlige gjenstander skal ikke kastes i aksjelagets søppelkasser. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres utenfor egen inngangsdør så lenge denne ikke hindrer ferdsel for andre. Sykler kan plasseres i sykkelrom. Gjenstander som er oppbevart i fellesareal utover disse retningslinjene kan kastes/fjernes av styret.

Mat skal ikke legges ut på aksjelagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Støyende atferd, løping og røyking er forbudt i fellesarealene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lys skal slukkes etter bruk der dette ikke er automatisk.

5. Kjøring og parkering

Beboerne kan benytte merkede plasser på aksjelaget sin eiendom. Det skal fremlegges gyldig parkeringsbevis. Det tildeles kun ett parkeringsbevis pr. leilighet. For de som er tildelt garasje oppfordres det til at de først tar i bruk denne og oppstillingsplass foran garasje før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplass og oppkjørsel er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring eller av og pålessing. Det skal være fri ferdsel i feltet med varmekabler når det er kaldt.

6. Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret. Det forutsettes at aksjeeier aksepterer aksjelagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på aksjelagets område. Det er båndtvang på aksjelagets eiendom.

7. Fellesvaskeri

Retningslinjer og regler for bruk av fellesvaskeri skal følges. Vasking skjer etter vaskelister som henger utenfor vaskeriet.

8. Grilling

Det er forbudt med engangsgrill og kull. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. At grillen, utstyr og eventuelt gassbeholder er i forsvarlig og trygg stand slik at det ikke er fare for skader, er eier sitt ansvar.

9. Boder

Farlig avfall som kan føre til skade i noen form skal ikke oppbevares i boder. Eksempelvis skal ikke gassbeholdere, brannfarlig avfall el. oppbevares i bod.

10. Postkasseskilt og ringetablå

Alle postkasser og utendørs ringeklokke skal ha skilt med navn og leilighetsnummer i henhold til styrets retningslinjer. For bestilling av dette, kontakt styret.

11. Brudd på husordensregler

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS FURULUND III

Møtedato: 23.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige, Hekkveien 9, Oslo

Til stede: 21 aksjonærer med 36 stemmer og 9 aksjonærer med 13 stemmer representert ved fullmakt, totalt 51 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Anna Marie Moesmand.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Fremkom benkeforslag på Dag K.F. Hwang.
   Man gikk til avstemming over benkeforslaget, som ga 8 stemmer for.

   Vedtak: Kine S. Arnestad ble valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Marius Løken foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

   Vegard Stubhaug og Odd Steinar Øie, ble foreslått og valgt til tellekorps.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. Godtgjørelse til rekrutteringskomiteen
Saksframstilling:
Det er budsjettert med kr 2.000,- til godtgjørelse av rekrutteringskomiteen.
Forslag til vedtak:
Rekrutteringskomiteens godtgjørelse settes til kr 2.000,-.
Vedtak: Godkjent.

---

8. Endring av husordensregler, tilføyelse i punkt 2
Saksframstilling:
Fremgår i sin helhet i innkallingen.
Forslag fra styret om å legge inn en presisering:
Øving på musikkinstrumenter og sang skjer innen det samme tidsrommet og hvis øvingen er gjentagende, det vil si mer enn to ganger i uken, skal hver sesjon begrense seg til to timer.

Forslag til vedtak:
Presisering av husordensreglene godkjennes.

Fremkom enighet om en tilføyelse, ….gjentagende *over en periode*, …

Man gikk til avstemming over forslaget med tilføyelsen, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. Vedtektsendring: Flytting av kjøkken og endring av avløp
Saksframstilling:
Saken gjelder endring for vann og avløp, kjøkken og bad. Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nyt punkt: I tilfeller der vann og avløp for bad og/eller kjøkken skal endre plassering utover opprinnelig plassering, skal aksjeeieren søke styret om samtykke. Det skal foreligge en plan for endringen som skal oversendes styret for godkjennelse før tiltaket kan påbegynnes.
● Forutsetningen for at arbeidene godkjennes er at tiltaket er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.
● Det skal fremlegges detaljert slutdokumentasjon til styret når arbeidene er ferdigstilt.
● I tilfeller der tiltaket er søknadspliktig til Plan – bygningsetaten, skal kopi av igangsettelsestillatelse og ferdigattest fremvises til styret.
● Drift og vedlikehold som følge av endringen skal bekostes av aksjeeier i sin helhet

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

10. Vedtektsendring: Endring av fasade eller flate i fellesareal
Saksframstilling:
Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nyt punkt: Om aksjeeieren ønsker å gjøre arbeid som kan medføre endring av fasade eller fate i fellesareal, må det søkes styret om godkjenning. Byggets estetiske utrykk og kvalitet, både inne og ute, må bevares. Det kreves at det benytttes list for å skjule føring av kabler. Det er ikke lov å gjøre endringer i byggets utvendige kledning, f.eks. feste av flaggstang, da dette forringer levetiden på fasadens isolasjonsmateriale.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nyt punkt.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

11. Vedtektsendring: Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere – sak fra Dag K.F. Hwang
Forslag til vedtak:
Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende: Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (boret) til flere enn to boliger.

Styrets innstilling:
- det er lite hensiktsmessig å avvike for mye fra relevante lover som f.eks. borettslagsloven, som ikke tillater å eie fere boenheter
- forslaget ikke er i tilstrekkelig samsvar med AS Furulund III formålsparagraf i vedtektene: "å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom" 7 av 49
- forslaget vil kunne skape press for økt fremleie av boenheter.
-signalene fra beboere har vært å kunne kjøpe en tilstøtende boenhet for utvidelse, ikke å kjøpe en ny boenhet for å eie to separate.
- Selskapet kan med ⅔ flertall gjøre vedtektsendring som tillater bruksrett v to tilstøtende boenheter med hensikt om å slå disse sammen. Dette vil i så fall kreve utarbeidelse av forslag til vedtektsendring og avstemming med ⅔ flertall ved neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende: Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (boret) til fere enn to boliger.

Forslagsstiller redegjorde nærmere for sak 11 og 12 samlet.
Styret ga noen kommentarer.

Man gikk til avstemming, som ga 10 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

12. Utrede eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing
Saksframstilling:
Det har tidligere blitt reist spørsmål om muligheten for å kjøpe en tilstøtende leilighet med formål om utvidelse av boareal. Saken ble også tatt opp på beboermøtet eter forårets generalforsamling. Slikt eierskap vil imidlertid være i strid med dagens vedtekter, se vedlegg C. Styret ønsker at generalforsamlingen drøfter om styret bør gå videre og utarbeide et forslag til vedtektsendringer som åpner for slikt kjøp. Forslaget vil i så fall presenteres på neste års generalforsamling med krav til to tredjedels flertall. Utarbeidelsen av forslag vil innebære kostnader til forretningsfører for bistand.

Forslag til vedtak:
Styret utarbeider forslag til vedtektsendringer vedrørende eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing til avstemming på neste års generalforsamling.

Man gikk til avstemming, som ga 9 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

13. Vedtektsendring: Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver – sak fra Dag K.F. Hwang
Forslag til vedtak:
Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4): Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Styrets innstilling :
Styret støtter ikke denne endring da den allerede står i kap. 8, punkt 4 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Godkjenning av årsberetning fra styret.

Man gikk til avstemming, som ga 19 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

14. Vedtektsendring: Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling – sak fra Dag K.F. Hwang
Forslag til vedtak:
Andre setning i 8-2 (2) endres til: Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Styrets innstilling:
Styret støter ikke aksjeeier Flaater Hwangs forslag til endring av vedtektene med å vekte antall stemmer likt uavhengig av størrelse på leilighetene. Forslaget bryter med det hevdvunne skillet mellom aksjer i store og små leiligheter. Det ville være rart å innføre én form for vekting av aksjer ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling og en annen for vekting av aksjer ved avstemningen i en (ekstraordinær) generalforsamling. Dette skaper inkonsistens i aksjelagets eierstruktur.

Man gikk til avstemming, som ga 15 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

15. Stadfestelse av regler som gjelde i Selskapet 1-3 – sak fra Dag K.F. Hwang
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III.
1. Endring av bruksretter Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).
2. Fordeling av selskapets felleskostnader Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).
3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv. Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål. Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål. Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål. Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål. Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Styrets innstilling:
Styret støter ikke forslagene.
Anførte punkter er allerede stadfestet i gjeldende vedtekter, jf. 7-2 at:
Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedtektene slår videre fast i 8-6 at styret ikke kan fate vedtak uten minst to-tredjedels flertall i en del saker, bl.a. låneopptak, bygge eller rive hus selskapet eier, øke antall aksjer, selge eller kjøpe fast eiendom og pantsettelse. Kravet gjelder også tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene
Styret forholder seg til skriftliggjorte rammer. Det vil være vanskelig for ikke å si urimelig å forvalte fellesskapets verdier på grunnlag av angivelige muntlige avtaler eller vedtak fra 40 år siden som ikke har funnet veien til vedtekter. Dette er viktig for forutsigbarhet, rettferdighet og transparens.
Kapitel 6 i vedtektene tar for seg fellesutgiftene, noe styret har forholdt seg til i hele styreperioden. Det vil være uhensiktsmessig (og uvanlig) å måte kalle inn generalforsamlingen for hver eneste vurdering av og justering av fellesutgifter.
Når det gjelder garasjeleie, sier vedtektene i kapitel 3 at:
Ledig garasje tildeles eter ansiennitetsprinsippet (regnet fra dato for godkjent aksjeerverv). Ved leie av garasje skal det etableres en kontrakt for garasjeleie... Øvrige vilkår for leie av garasje fastsettes i regler vedtatt av styret eller generalforsamlingen".
Eg trur det er viktig å få med den heile setninga om kontrakt for garasjeleie, for dette er jo eit viktig arbeid for styret.'

Man gikk til avstemming, som ga 4 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

16. Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet 4 til 5 – Forslag fra Dag K.F. Hwang
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III.
4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak Når styret hevder å ha et rettslige grunnlag for å fate et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket.
5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.

Styrets innstilling:
Styret anser at vedtektene er tilstrekkelige og støter ikke forslaget. Vanlig praksis har vært at aksjeeierne kan be om utskrift av konkrete deler fra styreprotokollen. Borettslagsloven slår imidlertid fast styremedlemmenes taushetsplikt vedrørende eventuelle sensitive saker.

Man gikk til avstemming, som ga 6 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

17. Valg av tillitsvalgte
Valgkomiteens innstilling ble opplest. I tillegg til valgkomiteens innstilling, hadde Dag K.F. Hwang selv meldt seg som kanditat til styremedlem.

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Anna Marie Moesmand.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Irene R.D. Kildahl og Siri Sætre Follerås og Dag Kjetil Flater Hwang.

Man gikk til skriftlig avstemming over de 3 kandidatene, som ga 39 stemmer for Irene R.D. Kildahl, 39 stemmer for Siri Sætre Follerås og 4 stemmer for Dag K.F. Hwang.

Vedtak: Irene R.D. Kildahl og Siri Sætre Follerås ble valgt.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Vegard Stubhaug og Mari H. Knapstad.

Vedtak: Valgt.

D Som representanter) i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått
Ole Våge og Tomas A. Lønsethagen.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl. 20.15 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/ *Marius Løken /s/*
møteleder/protokollfører protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder	Anna Marie Moesmand	Hekkveien 7	2024-2025
Styremedlem	Jarle Hagen	Hekkveien 7	2023-2025
Styremedlem	Irene R.D. Kildahl	Hekkveien 7	2024-2026
Styremedlem	Siri Sætre Follerås	Hekkveien 7	2024-2026
Varamedlem	Vegard Stubhaug	Hekkveien 7	2024-2025
Varamedlem	Mari H. Knapstad	Hekkveien 7	2024-2025

Vedtekter

For Furulund III boligaksjeselskap, org nr. 923.682.783

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.03.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 15.06.2011, 12.03.2015, 03.05.2016, 02.06.2020 og 23.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furund III AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder

- Drift og forvaltning av selskapets eiendom i Hekkveien 7, Oslo.
- Å utvikle bomiljøet og tilføre aksjonærene goder relatert til det å bo.
- Å øke verdien på aksjonærenes boligkapital.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 587.400,- fordelt på 89 aksjer á kr 6.600,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett til aksjer som skal avhendes.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til eierskapet av 2 aksjer er knyttet leierett til en bestemt leilighet på 3 eller 4 rom, med kjøkken og bad. Til eierskapet av 1 aksjer er knyttet leierett til en bestemt leilighet på 1 rom, med kjøkken og bad. Samtlige aksjonærer har rett til å disponere 2 boder i underetasje/kjeller. I tillegg har aksjonærer rett til å søke om leie av 1 garasje i selskapets garasjeanlegg.

Ledig garasje tildeles etter ansiennitetsprinsippet (regnet fra dato for godkjent aksjeerverv). Ved leie av garasje skal det etableres en kontrakt for garasjeleie. Leietaker vil ikke ha eiers råderett, og framleie av garasjen er ikke tillatt. Leietaker av garasje skal være aksjonær i selskapet. Øvrige vilkår for leie av garasje fastsettes i regler vedtatt av styret eller generalforsamling.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke forbud mot dyrehold, med det skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen og skal ikke forekomme uten avtale med styret. Se husordensreglene.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Utleie skal i alle tilfeller meddeles styret selv om det ikke krever godkjenning etter loven.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige flater på vinduer og balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. I tillegg omfatter vedlikeholdet fjerning av snø fra balkong.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til styret.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) I tilfeller der vann og avløp for bad og/eller kjøkken skal endre plassering utover opprinnelig plassering, skal aksjeeieren søke styret om samtykke. Det skal foreligge en plan for endringen som skal oversendes styret for godkjennelse før tiltaket kan påbegynnes.
- Forutsetningen for at arbeidene godkjennes er at tiltaket er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.
- Det skal fremlegges detaljert slutdokumentasjon til styret når arbeidene er ferdigstilt.
- I tilfeller der tiltaket er søknadspliktig til Plan – bygningsetaten, skal kopi av igangsettelsestillatelse og ferdigattest fremvises til styret.
- Drift og vedlikehold som følge av endringen skal bekostes av aksjeeier i sin helhet

(9) Om aksjeeieren ønsker å gjøre arbeid som kan medføre endring av fasade eller fate i fellesareal, må det søkes styret om godkjenning. Byggets estetiske utrykk og kvalitet, både inne og ute, må bevares. Det kreves at det benytttes list for å skjule føring av kabler. Det er ikke lov å gjøre endringer i byggets utvendige kledning, f.eks. feste av flaggstang, da dette forringer levetiden på fasadens isolasjonsmateriale.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, balkongdører og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeierne.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Aksjonærenes lån til selskapet – stort kr. 319.000 – er sikret ved panteobligasjon med pant i Hekkveien 7, oslo, gnr. 125, bnr. 118, med prioritet etter obligasjon 67070/1994 uten opptrinnsrett. Pantobligasjonen skal forrentes og avdra etter generalforsamlingens bestemmelser. Den enkelte aksjonærs andel av ytet lån er gradert etter leilighetens størrelse og beliggenhet, i henhold til historiske bestemmelser (fastsatt ved etablering av selskapet). Som sikkerhet for dette lån har aksjonæren en tilsvarende andel av panteobligasjon. Lånet kan ikke sies opp av långiverne, bortsett fra ved aksjonærenes enstemmighet.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 3 andre medlemmer med 1 – 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett til to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan ikke meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Varsel om generalforsamling skal sendes senest fire uker før møtet skal holdes. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen skal velge en rekrutteringskomite, hvis oppgave er å vurdere styrets sammensetning og framlegge ovenfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styrevervet og rekrutteringskomite. Rekrutteringskomiteen skal bestå av 2 eller 3 medlemmer, som velges for 1 år. Rekrutteringskomiteen velger selv en leder innen sin midte.

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antallet aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Låneopptak.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Herunder kreves det vedtak av generalforsamlingen (dersom sakene er av vesentlig betydning for selskapets økonomi):

- Ved tilsetting av personell der selskapet forplikter seg til eller risikerer å forplikte seg til et arbeidsgiveransvar for en periode ut over 12 måneder.
- Ved inngåelse av søksmål.

Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3. Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1275

AS Furulund III

Velkommen til generalforsamling i AS Furulund 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.

Dato for generalforsamlingen:
23. april 2024 kl. 18:00, Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige, Hekkveien 9.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Da det er mange saker på agendaen, foreslår styret at man innfører følgende forretningsorden:
● Første gangs innlegg kan vare opp til 3 minutter
● Deretter 1 minutt inntil tre ganger
● Replikk er spørsmål, korte oppklaringer og skal tas umiddelbart når det bes om replikk (markeres ved å holde 2 fingre foran stemmeseddel)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Godtgjørelse til rekrutteringskomiteen
8. Endring av husordensregler, tilføyelse i punkt 2
9. Vedtektsendring: Flytting av kjøkken og endring av avløp
10. Vedtektsendring: Endring av fasade eller flate i fellesareal
11. Vedtektsendring: Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
12. Utrede eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing
13. Vedtektsendring: Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
14. Vedtektsendring: Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
15. Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet 1 til 3 - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
16. Stadfestelse av regler som gjelder i Selskape 4 til 5. Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:

17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Furulund 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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport - 1275.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

Sak 7

Godtgjørelse til rekrutteringskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr. 2 000,- til godtgjørelse av rekrutteringskomiteen.

Forslag til vedtak

Rekrutteringskomiteens godtgjørelse settes til kr. 2 000.

Sak 8

Endring av husordensregler, tilføyelse i punkt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende husordensregler av 02.06.2020 lyder;
"Pkt 2. beboere i aksjeselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. Det skal være ro mellom klokken 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22.00 varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid."

Forslag fra styret om å legge inn en presisering:
Øving på musikkinstrumenter og sang skjer innen det samme tidsrommet og hvis øvingen er gjentagende, det vil si mer enn to ganger i uken, skal hver sesjon begrense seg til to timer.

Forslag til vedtak

Presisering av husordensreglene godkjennes.

Sak 9

Vedtektsendring: Flytting av kjøkken og endring av avløp

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saken gjelder endring for vann og avløp, kjøkken og bad.
Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt:

I tilfeller der vann og avløp for bad og/eller kjøkken skal endre plassering utover opprinnelig plassering, skal aksjeeieren søke styret om samtykke.

Det skal foreligge en plan for endringen som skal oversendes styret for godkjennelse før tiltaket kan påbegynnes.

● Forutsetningen for at arbeidene godkjennes er at tiltaket er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

● Det skal fremlegges detaljert sluttdokumentasjon til styret når arbeidene er ferdigstilt.

● I tilfeller der tiltaket er søknadspliktig til Plan – bygningsetaten, skal kopi av igangsettelsestillatelse og ferdigattest fremvises til styret.

● Drift og vedlikehold som følge av endringen skal bekostes av aksjeeier i sin helhet

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt.

Sak 10

Vedtektsendring: Endring av fasade eller flate i fellesareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt:

Om aksjeeieren ønsker å gjøre arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate i fellesareal, må det søkes styret om godkjenning. Byggets estetiske uttrykk og kvalitet, både inne og ute, må bevares. Det kreves at det benyttes list for å skjule føring av kabler. Det er ikke lov å gjøre endringer i byggets utvendige kledning, f.eks. feste av flaggstang, da dette forringer levetiden på fasadens isolasjonsmateriale.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt.

Sak 11

Vedtektsendring: Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:
Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende:
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (borett) til flere enn to boliger.

Styrets innstilling

- det er lite hensiktsmessig å avvike for mye fra relevante lover som f.eks. boretsslagsloven, som ikke tillater å eie flere boenheter

- forslaget ikke er i tilstrekkelig samsvar med AS Furulund III formålsparagraf i vedtektene: "å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom"

- forslaget vil kunne skape press for økt fremleie av boenheter.

-signalene fra beboere har vært å kunne kjøpe en tilstøtende boenhet for utvidelse, ikke å kjøpe en ny boenhet for å eie to separate.

- Selskapet kan med ⅔ flerall gjøre vedtektsendring som tillater bruksrett v to tilstøtende boenheter med hensikt om å slå disse sammen. Dette vil i så fall kreve utarbeidelse av forslag til vedtektsendring og avstemming med ⅔ flerall ved neste generalforsamling.

(se **VEDLEGG C**)

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende: Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (borett) til flere enn to boliger.

Vedlegg

2. VEDLEGG A, B, C.pdf

Sak 12

Utrede eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg C

Det har tidligere blitt reist spørsmål om muligheten for å kjøpe en tilstøtende leilighet med formål om utvidelse av boareal. Saken ble også tatt opp på beboermøtet etter fjorårets generalforsamling.

Slikt eierskap vil imidlertid være i strid med dagens vedtekter, se vedlegg C.

Styret ønsker at generalforsamlingen drøfter om styret bør gå videre og utarbeide et forslag til vedtektsendringer som åpner for slikt kjøp. Forslaget vil i så fall presenteres på neste års generalforsamling med krav til to tredjedels flertall. Utarbeidelsen av forslag vil innebære kostnader til forretningsfører for bistand.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider forslag til vedtektsendringer vedrørende eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing til avstemming på neste års generalforsamling.

Sak 13

Vedtektsendring: Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se **VEDLEGG A** for detaljer

Forslag til vedtak
Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4):
Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke denne endring da den allerede står i kap. 8, punkt 4
8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4): Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Sak 14

Vedtektsendring: Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se **VEDLEGG A** for detaljer

Forslag til vedtak:
Andre setning i 8-2 (2) endres til:
Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke aksjeeier Flaater Hwangs forslag til endring av vedtektene med å vekte antall stemmer likt uavhengig av størrelse på leilighetene.

Forslaget bryter med det hevdvunne skillet mellom aksjer i store og små leiligheter. Det ville være rart å innføre én form for vekting av aksjer ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling og en annen for vekting av aksjer ved avstemningen i en (ekstraordinær) generalforsamling. Dette skaper inkonsistens i aksjelagets eierstruktur.

Forslag til vedtak

Andre setning i 8-2 (2) endres til: Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Sak 15

Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet 1 til 3 - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se **VEDLEGG B** for detaljer

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III.

1. Endring av bruksretter
Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

2. Fordeling av selskapets felleskostnader
Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv.
Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål.
Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål.
Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål.
Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål.
Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslagene.

Anførte punkter er allerede stadfestet i gjeldende vedtekter, jf. 7-2 at:

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedtektene slår videre fast i 8-6 at styret ikke kan fatte vedtak uten minst to-tredjedels flertall i en del saker, bl.a. låneopptak, bygge eller rive hus selskapet eier, øke antall aksjer, selge eller kjøpe fast eiendom og pantsettelse. Kravet gjelder også tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene

Styret forholder seg til skriftliggjorte rammer. Det vil være vanskelig for ikke å si urimelig å forvalte fellesskapets verdier på grunnlag av angivelige muntlige avtaler eller vedtak fra 40 år siden som ikke har funnet veien til vedtekter. Dette er viktig for forutsigbarhet, rettferdighet og transparens.

Kapittel 6 i vedtektene tar for seg fellesutgiftene, noe styret har forholdt seg til i hele styreperioden. Det vil være uhensiktsmessig (og uvanlig) å måtte kalle inn generalforsamlingen for hver eneste vurdering av og justering av fellesutgifter.

Når det gjelder garasjeleie, sier vedtektene i kapittel 3 at:

Ledig garasje tildeles etter ansiennitetsprinsippet (regnet fra dato for godkjent aksjeerverv). Ved leie av garasje skal det etableres en kontrakt for garasjeleie... Øvrige vilkår for leie av garasje fastsettes i regler vedtatt av styret eller generalforsamlingen". Eg trur det er viktig å få med den heile setninga om kontrakt for garasjeleie, for dette er jo eit viktig arbeid for styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III. 1. Endring av bruksretter Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret). 2. Fordeling av selskapets felleskostnader Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret). 3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv. Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål. Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål. Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål. Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål. Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Sak 16

Stadfestelse av regler som gjelder i Selskape 4 til 5. Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:

Se **VEDLEGG B** for detaljer

Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III.

4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak
Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket.

5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak
Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.

Styrets innstilling
Styret anser at vedtektene er tilstrekkelige og støtter ikke forslaget.

Vanlig praksis har vært at aksjeeierne kan be om utskrift av konkrete deler fra styreprotokollen. Borettslagsloven slår imidlertid fast styremedlemmenes taushetsplikt vedrørende eventuelle sensitive saker.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III. 4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket. 5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anna Marie Moesmand

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

- Dag Kjetil Flater Hwang
  Rekrutteringskomiteen kan som sagt ta kontakt med meg for nærmere opplysning og vurdering.
- Irene R.D. Kildahl
- Siri Sætre Follerås

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

- Kandidat 1 er Vegard Stubhaug
- Mari H Knapstad

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

- Kandidat til valgkomiteen velges i møte
- Ole Våge

Til aksjonærene i AS Furulund III

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. april 2023 kl. 18:00
Sted: Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige, Hekkveien 9

Registrering starter kl. 17.45
NB: Årets generalforsamling avholdes kun fysisk.

Direkte etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte samme sted.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport, regnskap for 2023 og innkomne saker. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Furulund III det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Da det er mange saker på agendaen, foreslår styret at man innfører følgende forretningsorden:

- Første gangs innlegg kan vare opp til 3 minutter
- Deretter 1 minutt inntil tre ganger
- Replikk er spørsmål, korte oppklaringer og skal tas umiddelbart når det bes om replikk (markeres ved å holde 2 fingre foran stemmeseddel)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anna Marie Moesmand	Hekkveien 7
Styremedlem	Siri Sætre Follerås	Hekkveien 7
Styremedlem	Jarle Hagen	Hekkveien 7
Styremedlem	Ole Våge	Hekkveien 7
Varamedlem	Åse Bitustøl	Hekkveien 7
Varamedlem	Even Tokerud	Hekkveien 7

Valgkomiteen

Helge O Ellingsen	Norderhovgata 7 B
Tomas A Lønsethagen	Hekkveien 7

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 Furulund III AS
Aksjeselskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer.
Furulund III AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923682783, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hekkveien 7

Gårds- og bruksnummer:
125 118

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furulund III AS har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 18 styremøter, inkludert 2 budsjettmøter, et møte på Teams og forberedelser til årsmøtet.
I tillegg har flere av styrets medlemmer hatt egne møter med tilbydere av elbillading, fremtidig leverandør av sykkelskur og med landskapsarkitekt.
De fleste saker har naturlig nok omhandlet drift og løpende saker fra beboere.
I denne perioden har etablering av infrastruktur for elbil-lading og sykkelskur vært tatt opp på mange av møtene, i tillegg til opparbeiding av uteareal.

Styret har arbeidet godt sammen gjennom hele perioden.
AS Furulund III følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt miljø for alle beboere.

1 AKSJONÆROPPFØLGING

For felles informasjon til beboere har styret anvendt Vibbo, i noen tilfeller også Facebook-gruppen til intern kommunikasjon.
Beboere som har reservert seg mot elektronisk informasjon får viktig informasjon direkte i postkassen, ellers på informasjonstavlen i inngangspartiet.

Kommunikasjon mellom beboerne og styret har foregått via Vibbo eller styret.furulundIII@gmail.com

For fremtiden har styret besluttet å fase ut gmail, og kontakt mellom beboere og styret skal skje via Vibbo. Da følger historikken (f.eks. informasjon om vannskade og lignende) leilighetene ved fremtidig overdragelse.

a) Aksjeoverdragelse
Det er solgt **7** leiligheter siden forrige generalforsamling.

b) Fremleie
Det ble behandlet **1** sak om fremleie.

Ifølge vedtektene skal utleie registreres for å sikre at det ikke overstiger de lovlige 4 ukene. Det er ikke tillatt å leie ut eller å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker.

c) Garasje og parkering
Det har vært **3** overdragelser av garasje i perioden.

Det er utarbeidet nye parkeringsbevis.

d) Velkomstskriv nye beboere
Styret har ajourført velkomstskriv til nye beboere med aktuell informasjon om AS Furulund III, og sendt ut løpende til nye eiere.

e) Behandling av saker fra aksjonærer
Saker fra beboere har blitt fulgt opp etter beste evne og for de fleste er de besvart innen to virkedager.
Det har vært mange spørsmål om praktiske forhold ved rehabilitering, innbetaling av husleie, parkering m.m.
Styret har behandlet **1** forsikringssak i perioden.

f) Arrangement/tiltak for beboerne
Det ble avholdt en beboerfest 23. august med ca. 30 deltakere.
Vi hadde tidlig oppstart for å sikre at barna kunne være med. Det kom mange beboere og stemningen var god.

To beboere har også i år arrangert utekino for beboerne, med tre aldersnivå for barn og for voksne. Dette er et populært tiltak blant barna. Takk for innsatsen!

Gjennom flere år har det vært drøftet å ha et tilbud til husets seniorer. I år ble dette realisert. De aller eldste i aksjelaget ble invitert på besøk på Munchmuseet
Det var 3 beboere og 2 fra styret som ble med.

Styret anbefaler alle å delta på årlige dugnader og beboerfester for uformelt møte mellom beboerne.

2 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

a) HMS-kontroll
Styret har gjennomført rutinemessig HMS-kontroll i samarbeid med vaktmester.

b) Internkontroll og brannvern
Det ble gjennomført brannvernrunde i mai 2023 av Bygårdsservice AS.
Etter brannkontrollen 2023, fikk vi råd om å ta i bruk H-numre.
Dette ble gjennomført august 2023.
Styret håper at dette utover sikkerhet, også bidrar til at leveranser til døren, som aviser mm. kommer til rett adressat.

Det vil bli gjennomført en ny internkontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat i mai måned.

Det er satt opp brannslokkingsapparat på 2. hver etasje i baktrappen. Vi minner om at baktrappen skal være fri for passasje.

Tidligere var det kun 2 jordfeilbrytere for hele fellesanlegget. Nå er antall jordfeilbrytere oppgradert.

c) Heis og sikkerhet
I løpet av året har det vært flere store og kostbare reparasjoner av heisen. Et gjentakende problem var stopp av kortere eller lengre varighet. Ved et par anledninger måtte folk hjelpes ut av heishuset.
Vaktmester Helge Ellingsen varsles direkte så raskt som mulig når heisen står. Da kan service bestilles forhåpentligvis innen ordinær arbeidstid og driftsstans kan bli kortvarig. I tillegg er det billigere å få utført service på dagtid enn etter kl. 16.00 eller i helgen.

Lovpålagt sikkerhetskontroll av heis har blitt utført av Oslo heiskontroll v/Oslo kommune.

3 EIENDOMSFORVALTNING OG RENHOLD/ORDEN

a) Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 10. mai med godt fremmøte og stor arbeidsinnsats fra både barn og voksne.

Også i 2023 ble det etablert en potetseng til jordforbedring, og godkjente settepoteter ble satt. Barna var invitert med til både setting og opptak.

Det var leid to containere for hageavfall mm. Det ble kostbart, kr. 9850,-

En stor takk til Elin Nicolaysen som plantet krukker til ved inngangspartiet og fulgte dem opp i sommer!

b) Uteområde

Styret engasjerte landskapsarkitektfirmaet Morgendugg som har utarbeidet en plan for hele uteområdet rundt blokka. Utgangspunktet for bestillingen var:

- Det må legges vekt på funksjon fremfor estetikk
- Det må legges til rette for områder som tar hensyn til at blokkens beboere er i alle aldre
- Eksisterende planter og bærbusker bør inngå som en del av planen
- Det bør tilstrebes bruk av planter som viser fargeprakt både vår, sommer og høst.
- Det bør tilstrebes bruk av planter og busker som tåler både tørkeperiode og sterk regn.
- All oppfølging og stell må kunne ivaretas av beboere.

Planen er ambisiøs, men er etter styrets mening et godt grunnlag for framtidig beplantning og invitasjon til uteaktiviteter og forskjønning. De enkelte delene av planen vil måtte prioriteres etter kapasitet og økonomi av fremtidige styrer.
Aksjelaget vil på denne måten ha en forutsigbar plan for innkjøp av planter og arbeid på dugnader i mange år framover.

Styret har vedtatt å kjøpe inn beplantning etter forslag fra Morgendugg til områdene på hver side av inngangsdøren og å få etablert en frittstående hekk langs oppkjørsel og Hekkveien.
Det er et større arbeid som må iverksettes, og det vil kreve dugnad både vår og høst
Før det kan plantes må det tilføres jord og kompost og vannes godt. Duk på sydsiden av inngangsdøren vil bli fjernet før beplantning. Det vil bli innkjøpt en del dryppslanger for å minisere arbeid med vanning. Styret antar at det må til minimum 3 effektive dugnadskvelder for å få plantet. Vi håper at mange kan stille opp.
Der er bestilt planter, busker og løker til området ved inngangsdøren og frittvoksende hekk.

d) Elbillading
Avtalen for tilrettelegging av elbillading ble undertegnet med selskapet GK Elektro 28. april 2023. Det skjedde etter en grundig gjennomgang av flere anbud i to runder. Vurderingen ble gjort i samarbeid med Norsk elbilforening. Søknad om tilskudd fra Oslo kommune var da blitt innvilget (se fjorårets årsberetning).

Prosjektet startet opp 7. august. I første trinn ble det gravd opp og lagt rør og kabel fra kjeller og til motsatt side av inngangspartiet og ned til uteparkering. Deretter ble ladestolper ført opp på uteparkeringen. I prosjektets andre trinn ble det ført rør og kabel til garasjene.

Ferdigmelding ble utstedt 10. oktober, noe forsinket av tre grunner: Sykdom i prosjektperioden, reklamasjon på arbeid og behov for justering av ladeeffekt i etterkant av selve installasjonen.

Tross forsinkelsen er styret fornøyd med prosjektets gjennomføring og resultat.
Oslo kommune dekket 90 000 kroner av kostnadene.

e) Garasje
Styret har fulgt med på fukt i garasjene og hatt befaring. En anbefaling har vært en ventil i dørene. Styret ser også på montering av takrenne som et bøtende tiltak, og vil følge dette spesielt opp i kommende periode.

f) Vaskerom
Det har vært flere reparasjoner på maskinene.
Ved driftsstans på vaskeriet bes beboerne varsle vaktmester umiddelbart med kopi til styret. Det er en stor fordel om det sendes bilde av feilmelding når driftsstansen meldes.

Trekk på den store rullen trengte å bli byttet. Kostnader for dette var så høye at styret har vedtatt at det ikke vil komme nytt trekk på. Vi har fortsatt en velfungerende mindre rulle som kan brukes.

Det er inngått en serviceavtale med DSI for vaskeriet.

g) Renholdstjenester
Team Renhold AS har ansvaret for renholdsarbeidet i fellesarealet. Vi er fornøyde med de utførte tjenestene. Av hensyn til renholderne ber styret om å ikke å sette fra seg ting utenfor dørene utenom én barnevogn om husstanden har dette i bruk.

h) Vaktmestertjenester
Styret er fornøyd med den service og de tjenestene vaktmesteren yter for beboerne og fellesskapet. Han avlaster styret med mye arbeid og oppfølging. Ved overgang til HO nummer, ytet vaktmester en stor hjelp med bestilling av nye navneskilt og navn i ringetablå ute. Vaktmesteravtalen dekker ikke private tjenester til beboerne.

i) Energi
Strømutgiftene har økt som et resultat av den generelle prisøkningen i Sør-Norge. Strømstøtten har kompensert noe for prisøkningen.

j) Avfallshåndtering
Avfallet har i noen få tilfeller ikke blitt hentet iht. renovasjonsetatens faste kjøreplan. Det har noen ganger ført til overfylte søppeldunker.

k) Låssystem
Styret erfarer at Unloc-systemet fungerer tilfredsstillende. Vi ber beboere være forsiktig med å håndtere hengelåsene i underkjeller. De tåler ikke å falle på gulvet.

l) Forretningsførsel
Styret har inngått ny kontrakt med OBOS for forretningsførsel. I tillegg inngikk vi da også en databehandleravtale.

m) Fremtidige planer
Styret arbeider med å utarbeide ny garasjeleie kontrakt

Arbeid med bygg og omgivelser som skal gjøres når været blir bedre:

- Istandsetting av mur over endevegg garasje 1
- Vurdere montering av takrenner over garasjene
- Felle tre mot Nordliveien, og hylletre mm. nede ved garasjene

Vaktmester har påtatt seg å male gulvet på vaskeriet og noe av det mest slitte området i kjelleretasjen.

Styret ser med bekymring på at rør til/fra radiatorer viser tegn på å ruste i noen leiligheter. Rørene er fra 1954. Forsikringssaken som var i 2023 var knyttet til lekkasje fra vannrør. Vi ber beboere regelmessig sjekke radiator rør i sine leiligheter:

- kontrollere koblinger og vridere med jevne mellomrom
- kjenne på rørene om de er fuktige. Fuktige rør kan være tegn på en begynnende lekkasje
- sjekke om det er rust på radiatoren. Om du finner rust, må du vurdere å bytte ut radiator

Vaktmester kontrollerer hvor ofte det må etterfylles med vann på radiatorsystemet

n) Annet
Det har blitt satt opp metall-lister for å dekke over sår i plater på veggen ved inngangspartiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring, drift og vedlikehold.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 924 284.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 Furulund III AS.

Lån

Furulund III AS har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av linje Lån, 3 % økning av linje Felleskostnader og 3 % økning av linje Garasje fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Furulund III

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 3T34O-SNE6L-OULMZ-WH6CL-HOGVS-WT7I8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3T34O-SNE6L-OULMZ-WH6CL-HOGVS-WT7I8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

AS FURULUND III
ORG.NR. 923 682 783, KUNDENR. 1275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 360 424	2 898 859	3 342 000	3 647 000
Andre inntekter	3	148 718	60 144	60 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 509 142**	**2 959 003**	**3 402 000**	**4 247 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 432	-17 625	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-151 250	-125 545	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 889	-6 706	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-2 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 324	-107 005	-114 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-4 870	-23 423	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 188 420	-743 212	-1 674 500	-830 000
Forsikringer		-214 136	-192 797	-206 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-393 607	-307 737	-354 000	-438 000
Energi/fyring	10	-603 807	-718 822	-900 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-17 136	0	0
Andre driftskostnader	11	-419 146	-463 334	-411 200	-438 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 086 880**	**-2 723 342**	**-3 842 700**	**-2 940 000**
DRIFTSRESULTAT		**422 262**	**235 661**	**-440 700**	**1 307 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 791	29 010	0	22 000
Finanskostnader	13	-645 607	-381 003	-584 000	-837 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-602 816**	**-351 993**	**-584 000**	**-815 000**
ÅRSRESULTAT		**-180 554**	**-116 332**	**-1 024 700**	**492 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-180 554	-116 332		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 471 840	1 471 840
Andre varige driftsmidler	15	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 471 842**	**1 471 842**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 374	0
Kundefordringer		-1 284	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	214 136
Driftskonto OBOS-banken		458 728	209 630
Sparekonto OBOS-banken		718 903	918 202
SUM OMLØPSMIDLER		**1 200 721**	**1 341 968**
SUM EIENDELER		**2 672 563**	**2 813 810**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	587 400	587 400
Udekket tap	17	-10 933 489	-10 752 935
SUM EGENKAPITAL		**-10 346 089**	**-10 165 535**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 216 835	11 943 573
Annen langsiktig gjeld	19	516 900	516 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		8 480	8 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 742 215**	**12 468 953**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 740	52 991
Leverandørgjeld		175 870	454 487
Påløpte renter		65 827	2 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		**276 437**	**510 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 672 563**	**2 813 810**
Pantstillelse	20	19 419 050	19 419 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024
Styret i AS Furulund III

Anna Marie Moesmand/s/ Siri Sætre Follerås/s/ Jarle Hagen/s/ Ole Våge/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 131 848
Lån	1 107 352
Garasjeleie	100 000
Eiendomsskatt	21 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 360 424**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntekt fra antenneplass	58 718
Tilskudd fra Oslo Kommune	90 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**148 718**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 432**

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 151 250.
Av dette er kr 1 250 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 889.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 870
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 870**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

GK Norge AS	-582 378
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-582 378**
Drift/vedlikehold bygninger	-81 274
Drift/vedlikehold VVS	-77 128
Drift/vedlikehold elektro	-29 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-328 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 772
Oppgradering av infrastruktur ift. elbil lading	-27 812
Kostnader dugnader	-2 282
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 188 420**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 368
Vann- og avløpsavgift	-286 309
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-393 607**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-106 837
Fjernvarme	-496 969
SUM ENERGI / FYRING	**-603 807**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 843
Driftsmateriell	-2 237
Lyspærer og sikringer	-2 699
Vaktmestertjenester	-246 015
Renhold ved firmaer	-115 540
Andre fremmede tjenester	-21 296
Trykksaker	-270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 559
Andre kontorkostnader	-2 269
Telefon, annet	-1 150
Porto	-200
Gaver	-300
Bank- og kortgebyr	-3 237
Velferdskostnader	-3 951
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-419 146**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 701
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	382
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 845
SUM FINANSINNTEKTER	**42 791**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-645 607
SUM FINANSKOSTNADER	**-645 607**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	2 925 109
Avskrevet tidligere år	-1 453 269
Kostpris/Bokf.verdi teknisk anlegg	600 000
Avskrevet tidligere år	-600 000
SUM BYGNINGER	**1 471 840**

Gnr.125/bnr.118
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	34 908	
Avskrevet tidligere	-34 907	
		1
Antenneanlegg		
Kostpris	9 219	
Avskrevet tidligere	-9 218	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 587 400,- og er fordelt på 89 aksjer á kr 6 600,- i en aksjeklasse. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	17 230	
		-682 770
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2012	-5 017 935	
Nedbetalt tidligere	1 741 027	
Nedbetalt i år	145 677	
		-3 131 231
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-10 944 260	
Nedbetalt tidligere	2 277 595	
Nedbetalt i år	263 831	
		-8 402 834
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 216 835**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Finansieringslån	-197 900
Andre innskudd	-319 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-516 900**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 216 835
TOTALT	**12 216 835**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 471 840
TOTALT	**1 471 840**

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82029395. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

VEDLEGG A

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

VEDTEKTSENDRINGER

Som diskutert tidligere, har AS Furulund III lite «eiervennlige» vedtekter. Følgende forslag til vedtektsendringer vil rette opp noen av ulempene og risikoene som aksjeeierne i dag bærer.

Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende:

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (borett) til flere enn to boliger.

Begrunnelse

Aksjonærer har signalisert at det kunne være en fordel å eie to boenheter (leiligheter) i Hekkveien 7. Dette vil også kunne være utslagsgivende for om familier ønsker å bli boende i blokka. Furulund III bør så langt det er rimelig, legge til rette for å tilfredsstille aksjeeiernes behov. For øvrige beboere skulle det ikke være noen ulempe om en aksjeeier disponerer to boenheter i selskapet.

Fram til tidlig på 2000-tallet hadde Furulund III generelt mer eiervennlige vedtekter; eierskapet var da heller ikke begrenset. Etter at vår tidligere forretningsfører ble kjøpt opp av OBOS Eiendomsforvaltning, fikk OBOS overtalt styret og generalforsamlingen til å skifte ut vedtektene til fordel for et vedtektsett tilpasset «standardvedtektene» som OBOS ønsket å selge inn til sine kunder. Gjennom denne utskiftningen av vedtektene kom det plutselig inn en ny bestemmelse som begrenset eierskapet til én bolig.

Retten til å eie flere boenheter var åpenbart etablert i Furulund III og generelt i boligaksjeselskapsmodellen. I den grad bortfallet av denne retten etter 2000 kan sidestilles med et (ikke lovhjemlet) individuelt rettighetstap for aksjeeierne, skulle aksjeeierne individuelt ha samtykket til å fraskrive seg retten til å eie flere boenheter. Aksjeeiere fra før vedtektsendringen kan derfor fortsatt ha håp om å kjøpe flere boenheter. For aksjeeiere

som har kjøpt seg inn i Furulund III på grunnlag av nåværende vedtektsbestemmelse, gjelder begrensningen på én bolig. Å åpne opp for eierskap til to boenheter vil således bidra til å viske ut forskjeller i rettigheter mellom «nye» og «gamle» aksjeeiere.

Aksjeloven setter ingen begrensninger på eierskap av boenheter; men eieren må bruke boenhetene selv (jf. reglene om bruksoverlating). For sameier (eierseksjoner) er det en begrensning på to boenheter. I et borettslag kan man bare eie én boenhet; dog kan man midlertidig eie to enheter, typisk når man kjøper for å skifte bolig innen samme borettslag.

Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4):

Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Begrunnelse

Å utarbeide en årsberetning har etter 2018 ikke vært obligatorisk for såkalte «små foretak», jf. regnskapsloven § 3-1. AS Furulund III faller inn under denne kategorien foretak.

Enkelte små foretak unnlater å utarbeide årsberetning, «fordi det ikke står i loven». Lovbestemmelsen regulerer imidlertid bare selskapets forhold til myndighetene og «omverden». Aksjeeierne (generalforsamlingen) kan selvsagt bestemme – for sine interne

behov – at det skal utarbeides en årsberetning. I Furulund III er årsberetningen et svært viktig dokument for generell opplysning om status for selskapet. Også for å kunne utøve effektiv eierstyring, har aksjeeierne behov for denne informasjonen. Videre er årsberetning nyttig for potensielle boligkjøpere, ved salg av en leilighet. Innføring av den nye bestemmelsen vil sikre aksjeeierne mot at en årsberetning skulle utebli.

Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

Forslag til vedtak

Andre setning i 8-2 (2) endres til:

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Begrunnelse

Den aktuelle bestemmelsen i gjeldende vedtekter er: «Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.»

Aksjeeierne står i dag overfor en unødvendig høy terskel, for å få lagt fram en sak i ekstraordinær generalforsamling. I en eierstyrt/brukerstyrt virksomhet er det ingen grunn til at man skulle måtte mobilisere en lang rekke aksjeeiere, for å kalle inn til en forsamling og ta stilling til viktige spørsmål.

AS Furulund III består av 89 aksjer (én aksje per «liten» leilighet og to aksjer per «stor» leilighet). En aksjeandel på 10 % gjør at krav om innkalling må fremmes av eiere med til sammen minst 9 aksjer. Det betyr «i beste fall» at minimum fem aksjeeiere må fremme forslaget, hvorav minst fire med stor leilighet. Dersom bare to aksjeeiere med stor bolig står bak en innkalling, trengs i tillegg fem aksjeeiere med liten bolig, altså til sammen 7 aksjeeiere. I det mindre sannsynlige tilfellet der ingen aksjeeier med stor leilighet står bak kravet, vil man trenge hele ni aksjeeiere med liten leilighet.

Med dagens bestemmelse er terskelen for å få gjennom et krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling høyere for aksjeeiere med liten bolig enn for aksjeeiere med stor bolig. Det fins neppe noen fornuftig grunn til å opprettholde denne ulikheten, gitt at virksomheten er til for beboerne og skal baseres på eierstyring/brukerstyring.

VEDLEGG B

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

ORIENTERING OM GJELDENDE REGLER I AS FURULUND III. STADFESTELSE AV PRINSIPPER OG REGLER

Sakens formål er å orientere om noen grunnleggende regler som gjelder for AS Furulund III, samt å få stadfestet aksjeeiernes oppfatning av reglene, også på et par felt der reglene er mer uklare. En stor del av saken er viet garasjene og fakturering av garasjekostnader, fordi styret på det området i halvannet år har foretatt flere regelbrudd. De fleste problemstillingene er likevel av prinsipiell karakter og har betydning for virksomhetsstyringen og aksjeeiernes rettigheter/beskyttelse i sin alminnelighet.

Del A – Orientering om regler i et boligselskap

Hvilke bestemmelser som gjelder i et boligselskap – eksempelvis hva angår aksjeeiernes bruksrettigheter, selskapets investeringsbeslutninger, fordeling av felleskostnader, anvendelse av fellesareal, husorden og krav på saksopplysning/innsyn – utledes av en rekke rettsbestemmende kilder. Bestemmelser fastsatt «eksternt» er først og fremst lovreglene, men også enkelte forskrifter og kommunale vedtak, samt såkalt rettspraksis (regler som følger av domstolenes avgjørelser). I noen tilfeller vil en også måtte forholde seg til «bransjepraksis», som kanskje best kan forklares som regler som man sedvanlig anvender i bransjen, normalt i tilfeller der et selskap ikke selv har fastsatt en annen regel. De fleste bestemmelser er imidlertid fastsatt **internt** i det enkelte selskap. Skjematisk og nokså forenklet kan en skille mellom seks hovedkilder for bestemmelser skapt av selskapet selv:

Stiftelsesdokumenter og vedtekter. Disse spiller rollen som selskapets interne «grunnlov», og regelendringer her krever da også kvalifisert flertall og i noen tilfeller samtykke fra alle aksjeeiere (eventuelt alle berørte aksjeeiere).

Reglementer, retningslinjer, mandater og fullmakter for bestemte «saksområder». Disse angår som regel selskapets organer (styre, eierråd/beboerråd, kontrollkomite, rekrutteringskomite, hagekomite osv.), beboere og brukere av selskapets tjenester, selskapets ansatte (f.eks. vaktmester), eller forholdet til selskapets leverandører (forretningsfører, renholdsfirma mv.). Mest utbredt og desidert mest kjent er husordensregler. Eksempler på andre former for reglementer, retningslinjer, mandater osv. er bestemmelser om økonomistyring, vaskerireglement, parkeringsreglement, arbeidsreglement for vaktmester, mandat for kontrollkomite og etiske retningslinjer for tillitsvalgte (og ansatte).

Vedtak av generalforsamlingen, typisk i prinsipielle spørsmål, men også i konkrete saksanlegg. Disse vedtakene legger føringer for hva som senere vil gjelde innenfor det aktuelle saksområdet og eventuelt innenfor «sammenliknbare» saksområder.

Vedtak av styret og eventuelt av andre selskapsorganer (eierråd, kontrollkomite mv.), når disse handler innenfor sine fullmakter, mandater osv.

Etablert praksis. I boligselskap som i annen privat og offentlig virksomhet fins en rekke uskrevne regler, som følger av praksis, muntlig enighet osv., som man har fulgt over lang tid, og som man har grunnlag for å forvente at fortsatt skal gjelde. Om etablert praksis skal endres, må det normalt være gjennom formelle vedtak. Å endre etablert praksis gjennom «kupp» (man tillater seg å lage nye regler, typisk fordi man er i posisjon og det tjener en selv), er ikke en gyldig måte å foreta regelendringer på.

Avtaler/kontrakter. En rekke bestemmelser gjelder i medhold av kontrakter og diverse avtaler, inkludert muntlige avtaler. De fleste avtaler gjelder mellom selskapet og eiere/beboere, eller mellom selskapet og eksterne leverandører, men også mellom

eiere og leietakere (ved bruksoverlating). I forhold til leverandører har vi forretningsførerkontrakten, kontrakt med forsikringsselskap, kontrakter med vaktmester, renholder, heisservice osv. I forhold til eiere/beboere kan det være kontrakter for parkering av biler eller sykler, og kontrakter for eiere med bolig på bakkeplan som får eksklusiv bruksrett til en terrasse på selskapets fellesareal.

Del B – Generelt om problemet med etterlevelse av Selskapets regler

I AS Furulund III (i det følgende ofte betegnet Selskapet) har det tidvis vært et problem at styret ikke kjenner til hvilke regler som gjelder i Selskapet. Enda mer problematisk er det, som vi har sett i senere tid gjennom garasjesakene, når styremedlemmene notorisk ikke tar inn over seg gjeldende regler, selv etter at de er blitt informert om at de gjør feil. Nåværende styre har lagt seg på en linje, der de konstruerer sine egne regler, uten at disse har noen forankring blant eierne (i generalforsamlingen). Jeg har flere ganger bedt styret om å oppgi hvilken hjemmel eller hvilket rettslig grunnlag de har for å fatte visse vedtak og lage visse regler. Dette har styremedlemmene aldri gitt et konkret svar på. De overser glatt de aller fleste ovenfornevnte kildene for Selskapets bestemmelser og viser kun til at de ikke kan se at lover eller vedtekter hindrer dem i å ta beslutningene eller å lage reglene, samt at OBOS Eiendomsforvaltning er enig med dem. Når jeg ber om at styret dokumenterer synspunktene til OBOS, for å få innsikt i hva OBOS bygger sine vurderinger på, er svaret at den dokumentasjonen er til eksklusiv («intern») bruk for styret.

Aksjeeierne må nå gripe fatt i problemene, som skaper vilkårlighet og uforutsigbarhet, og store ulemper for mange aksjeeiere.

Del C – Garasjesakene

På dette området har styret i halvannet år begått maktmisbruk, ved systematisk å unngå å følge reglene. Et opplagt regelbrudd gjelder fastsettelse av fellesutgifter («garasjeleie») for dem som har bruksrett til garasjene. I AS Furulund III er det generalforsamlingen og ikke styret som skal fastsette utgiftene til garasjer. Vi har hele tre bestemmelser som sier dette:

Vedtak i Selskapets ekstraordinære generalforsamling i desember 1986, der generalforsamlingen måtte gripe inn for å oppheve vedtak der styremedlemmene hadde tatt seg til rett. Med begrunnelsen at «alle generelle husleier og garasjeleier skal vedtas på generalforsamlingen», ble det i sak 5 protokollført følgende vedtak: «Styrets vedtak om forhøyelser av husleier og garasjeleier oppheves.» Det bemerkes også at sak 6 på samme generalforsamling var viet en «orientering om sedvane og praksis vedrørende husleie- og garasjeleiejusteringer i selskapet.»

Etablert praksis, dvs. at det gjennom flere årtier – også etter 1986 – har vært praksis i Selskapet at generalforsamlingen tar beslutningen om «garasjeleie» (men ikke «husleie»; tidlig på 2000-tallet ble aksjeeierne lurt av forretningsfører til å tro at det bare var styret som skulle fastsette «husleie»; dette er siden etablert som ny praksis.)

Generalforsamlingens siste vedtak om garasjeutgifter var ved ordinær generalforsamling våren 2022. Etter protester og påpekning av feil fra en del aksjeeiere måtte styret trekke tilbake iverksettelsen av generalforsamlingens vedtak. Siden saken var vedtatt av generalforsamlingen, skulle saken ha vært sendt tilbake dit. Det ble ikke gjort, i stedet tok styret seg til rette og fattet selv nye vedtak. I en virksomhet er det alltid slik at når et overordnet organ har tatt en beslutning, kan ikke et underordnet organ bare annullere beslutningen, overta saken og deretter treffe de beslutninger som det underordnete organet selv måtte ønske.

Et annet og like opplagt regelbrudd er måten som styremedlemmene har fastsatt

garasjefellesutgiftene på fra januar 2023. Her har styret gått bort ifra prinsippet – som AS Furulund III og alle boligselskap (med svært få unntak) er tuftet på – nemlig at fellesutgiftene uansett tjeneste «bare» skal dekke kostnadene og ikke skaffe selskapet

profitt eller endre kostnadsfordelingen slik at noen aksjeeiere subsidierer andre aksjeeiere. Opp gjennom årene har fastsettelse av fellesutgifter for garasjene dog vært nokså vilkårlig, da ingen har tatt seg bryet med å beregne kostnadene ved garasjedriften. Tidligere nøyde vi oss med å sette en «garasjeleie» som var «romslig», dvs. tilstrekkelig høy til at vi kunne være sikre på at garasjedriften ikke ble subsidiert av «husleie» fra boligdriften.

Fram til desember 2022 var fellesutgifter for garasjene 800 kr per måned. Gjennom hele 2023 ble garasjebrukerne fakturert for 1.000 kr per måned, og fra januar 2024 faktureres 1.033 kr per måned. I tillegg til at disse beløpene har vært fastsatt bare av styret og ikke er gyldig vedtatt av generalforsamlingen, preges økningene av to merkverdigheter. For det første er økningen i «garasjeleie» en god del høyere enn økningen i «husleie», til tross for at det ikke koster stort å drifte garasjene, i motsetning til leilighetene (garasjene er små «tomme skall» uten oppvarming, vanntilførsel, heis, renholdstjenester osv.). For det andre har styremedlemmene diktet opp en ordning med «indeksregulering» av «garasjeleie». Her må en stille seg spørsmålet om hvorfor akkurat garasjeutgiftene indeksreguleres, mens tilsvarende ikke gjøres for Selskapets øvrige fellesutgifter. Dessuten har styret på forespørsel ikke maktet å dokumentere indeksen som er brukt.

Høsten 2023 kunne jeg endelig gjøre et anslag på hva garasjene faktisk koster Selskapet. Slike kalkyler har som sagt neppe vært gjort tidligere. Grovanslag på grunnlag av årsregnskapene for 2016-2022 og noen tilleggsopplysninger viste at driftskostnader per garasje per måned for de aktuelle årene i gjennomsnitt lå på 453 kroner, varierende fra 313 kroner (i 2017) til 784 kroner (i 2019). Styret har ikke hatt noen innvendinger mot disse anslagene, som jeg dokumenterte ned til minste detalj. I hele perioden 2016-2022 betalte garasjebrukerne 800 kroner per måned. Dette betyr for det første at fakturerte fellesutgifter for garasjene var satt altfor høyt i denne perioden, og for det andre at det ikke er grunnlag for ytterligere økninger ut over de 800 kronene. Økningen fra desember 2022 til januar 2024 var likevel på hele 29,1 % (233 kr). Det er åpenbart at styret nå søker å drifte garasjene på kommersiell måte, hvilket våre vedtekter ikke åpner for. Og det er nesten ingen boligselskap som driver på tilsvarende måte. I oktober 2023 undersøkte jeg status for 25 boligselskap i Oslo, de fleste i nærheten av vår del av byen. De 25 boligselskapene hadde til sammen 32 betalingsordninger for bilparkering; det er bl.a. ganske vanlig å ha to ulike betalingsordninger (to ulike «priser») for parkering i garasje og parkering på utendørs biloppstillingsplass. Av de 32 ordningene var prisen under 250 kroner per måned for 8 av dem, prisen var mellom kr 250 og kr 850 for 21 av dem, og over 850 kroner for 3 av dem. I sistnevnte kategori var det i to av de tre tilfellene kommersielle selskap som eide parkeringsanlegget eller forvaltet parkeringsordningen på vegne av boligselskapet.

I «garasjesakene» kan det også påpekes andre forhold, der styret har gjort et svakt arbeid eller uregelmessig har konstruert regler. Jeg nevner nå bare kort noen momenter. Når jeg etterlyser informasjon, tar det som regel mange uker å få svar, dersom svar gis. Når jeg framsetter konstruktive løsninger, blir disse avvist. Styret lagde et utkast til garasjekontrakt høsten 2023, men der var det mange uklarheter og urimeligheter, så kontrakten ble avvist av de fleste garasjebrukerne. Kontraktutkastet hadde for øvrig bestemmelser som generalforsamlingen måtte ha tatt stilling til. Styreleder opplyste nå i januar, at styret skal innføre strengere regler for tildeling og bruk av garasjene, bl.a. at man må dokumentere med bostedsattest at man har sin primærbolig i Hekkveien 7. Videre gjør styret bruk av anonym observasjon, for å kartlegge i hvilken grad garasjene er i bruk.

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

Del D – Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet

AS Furulund III har som eneste berettigelse å tilfredsstille eiernes/beboernes behov for et godt boligliv, samt å forsyne eierne med borelaterte tjenester innenfor en hensynsfull, forutsigbar og ikke-kommersiell ramme. Eierne har behov for å bli beskyttet mot vilkårlig behandling, uregelmessigheter i anvendelse og i «laging» av regler, og mot svikt og svik i informasjonstilgang. Aksjeeierne trenger dessuten klarhet i hvilke prinsipper og «kjøreregler» som faktisk gjelder. Det er behov for at generalforsamlingen stadfester det som jeg tror at (nesten) alle vi som har bodd i Hekkveien 7 i en årrekke mener er etablerte prinsipper/regler i vårt boligselskap, jf. punktene 1, 2 og 3 under. I påvente av at AS Furulund III får utarbeidet vedtekter og andre regelsett som bedre vil kunne ivareta aksjeeiernes interesser og Selskapets virksomhetsstyring, trenger aksjeeierne også å presisere noen regler på områder der det per i dag råder en viss uklarhet, jf. punktene 4 og 5 under.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III.

1. Endring av bruksretter

Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

2. Fordeling av selskapets felleskostnader

Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv.

Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål.

Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål.

Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål.

Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål.

Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III.

4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak

Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket.

5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak

Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.

VEDLEGG C

Til: Styret i Furulund III AS
Fra: OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
Dato: 12. mars 2024

NOTAT
1275 FURULUND III AS

Kort om bakgrunn
Det vises til epostkorrespondanse og telefonsamtale med styreleder i forbindelse med et forslag fra en beboer om å endre vedtektenes pkt. 2.1(2), annet punktum, fra dagens bestemmelse Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig til Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (borett) til flere enn to boliger. Vi, som forretningsfører, har blitt bedt om å utrede muligheten for å eie aksjer som gir bruksrett til to leiligheter i boligaksjeselskapet.

Forslaget innebærer å tillate erverv av aksjer som gir bruksrett til mer enn en bolig. Begrunnelsen til forslaget baserer seg på at det kan være en fordel for noen aksjonærer å eie to boenheter, blant annet når det gjelder sammenslåing av leiligheter. Dette notatet forutsetter at gjeldende vedtektsbestemmelse er gyldig vedtatt.

Gjeldende lovgivning
En aksjeleilighet i et boligaksjeselskap har mange likhetstrekk med en andelsleilighet i et borettslag. Begge eieformene kommer blant annet med begrensninger knyttet til utleie. Et boligaksjeselskap er et selskap som både med formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Det vil si at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er knyttet til den enkelte bolig omtrent på samme måte som andelene i et borettslag. Deler av borettslagslovens regler gjelder for boligaksjeselskap, det er brl. §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5. Utover dette
gjelder aksjeloven så langt den passer. Det finnes ingen ensartet lovgivning for boligaksjeselskap på lik linje som for borettslag og boligsameier, og boligaksjeselskapenes vedtekter fastsetter derfor flere forhold som ikke er omtalt i lovgivningen. Det er ikke lenger mulig å etablere nye boligaksjeselskap og kun de som var lovlig stiftet før borettslagsloven trådte i kraft kan fortsette driften.

Ang. mulighet til eie aksjer som gir bruksrettett til mer enn en bolig
Aksjeloven eller de aktuelle bestemmelsene i borettslagsloven begrenser ikke muligheten til å eie aksjer knyttet til mer enn en leilighet, men i henhold til selskapets gjeldende vedtekter er det ikke adgang til å eie flere aksjer enn de som knytter seg til en bestemt bolig. Dette kan i utgangspunktet endres av generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jf. aksjeloven § 5-18. Likevel vil blant annet bestemmelsene om overlating av bruk i borettslagslovens kapittel 5 begrense råderetten i forhold til utleie. Det vil derfor bli utfordrende å oppfylle borettslagslovens vilkår om botid.

Konklusjon: På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi, som forretningsfører, ikke å endre vedtektenes pkt. 2-1(2).

Ang. mulighet til å erverve aksjer som gir bruksrett til mer enn en bolig for sammenslåing
En aksjeeier har anledning til å eie aksjer knyttet til to boliger midlertidig ved bytte av bolig internt i selskapet. Dette følger av alminnelig praksis, men forutsetter at den ene leiligheten med tilhørende aksjer blir solgt innen rimelig tid. Styret skal godkjenne erververen av en bolig for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet, jf. selskapets vedtekter. Erverv av aksjer knyttet til to boliger for sammenslåing er i utgangspunktet i strid med gjeldende vedtekter, selv om aksjene på sikt kun skal knytte seg til en bolig. Dersom styret mottar søknader om slike erverv, vil en godkjennelse være delvis i strid med vedtektsbestemmelsen. Styret kan vedta å fravike deler av bestemmelsen, men bør være klar over at det da vil skapes presedens slik at alle fremtidige søknader om erverv for sammenslåing må godkjennes. Sammenslåing av tilstøtende boenheter krever også godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i kommunen, så styret må eventuelt godkjenne en søknad om sammenslåing med forbehold om at dette er i orden eller at det blir ordnet ved en etterfølgende godkjennelse fra Plan- og bygningsetatens saksbehandling. Dersom det er ønskelig å på sikt tillate erverv av flere aksjer for sammenslåing av to tilstøtende boenheter, anbefaler vi at det vedtektsfestes, dvs. at vedtektene endres med to tredjedels flertall på generalforsamlingen. Det er viktig at en slik bestemmelse blir kvalitetssikret og inneholder tydelig informasjon om prosessen, slik at det ikke er noe uklart for nåværende eller fremtidige aksjonærer. Forretningsfører kan bistå med forslag til formulering på forespørsel fra styret.

Konklusjon: Når det gjelder et eventuelt ønske om vedtektsendring vedrørende mulighet til å erverve flere aksjer for sammenslåing av tilstøtende boenhet med eksiterende bolig, anbefaler vi at dette på sikt kan vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Forretningsfører kan bistå med forslag til formulering.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 1275 **Selskapsnavn:** AS Furulund III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

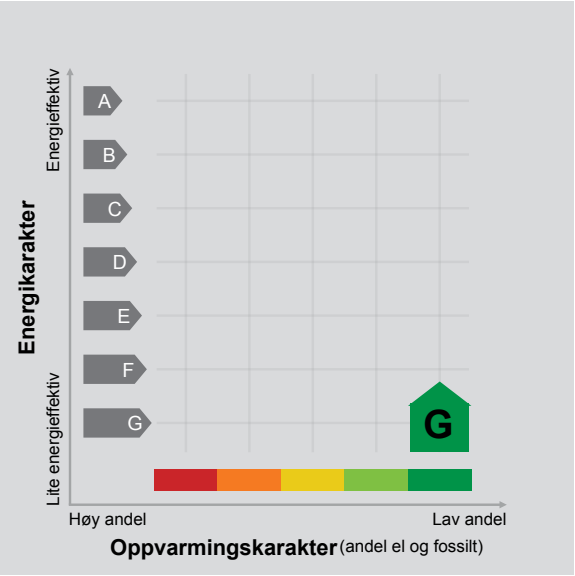
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hekkveien 7
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80282850
Bruksenhetsnummer	H0706
Merkenummer	Energiattest-2025-93806
Dato	18.03.2025



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 792 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

792 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

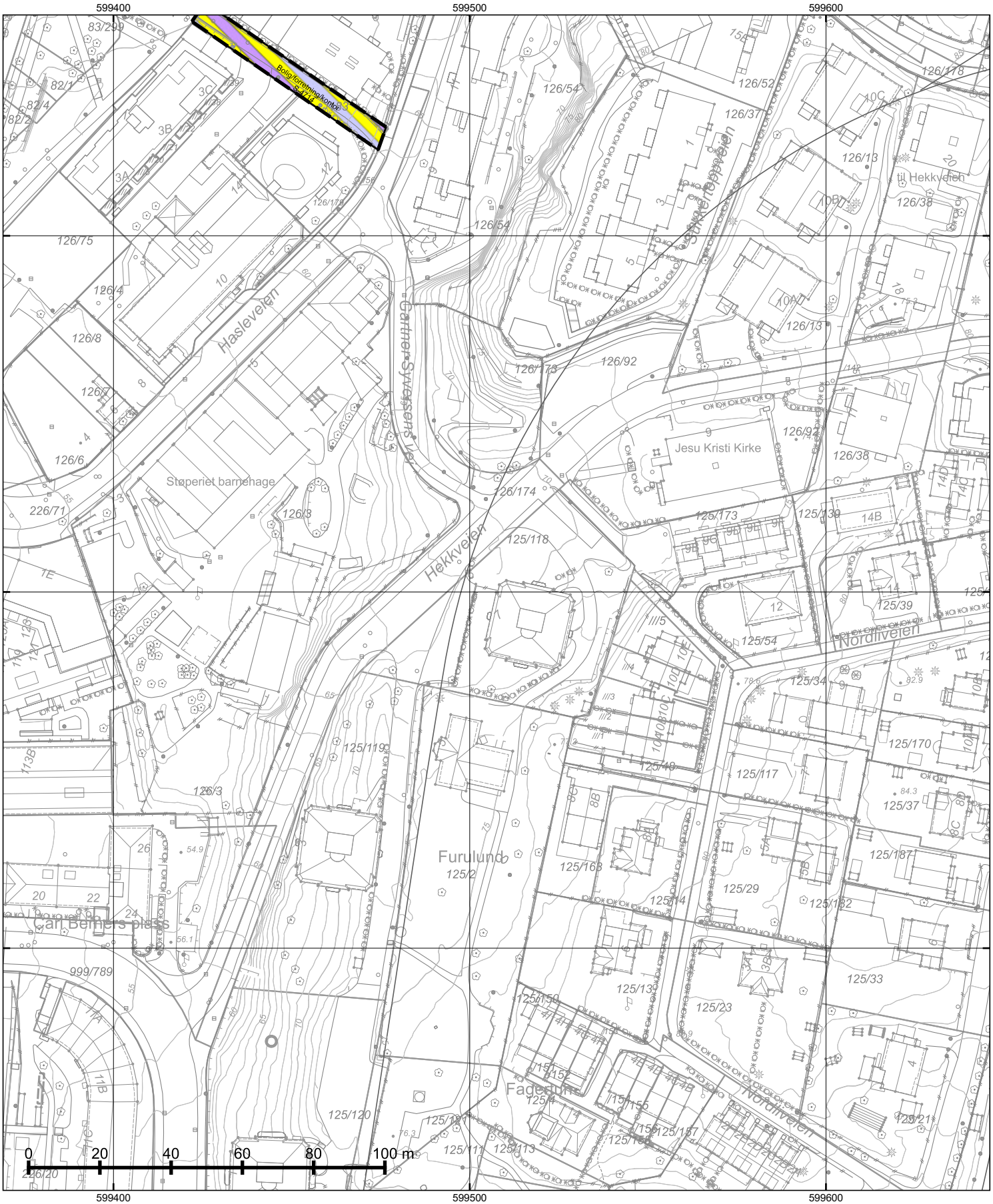
Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

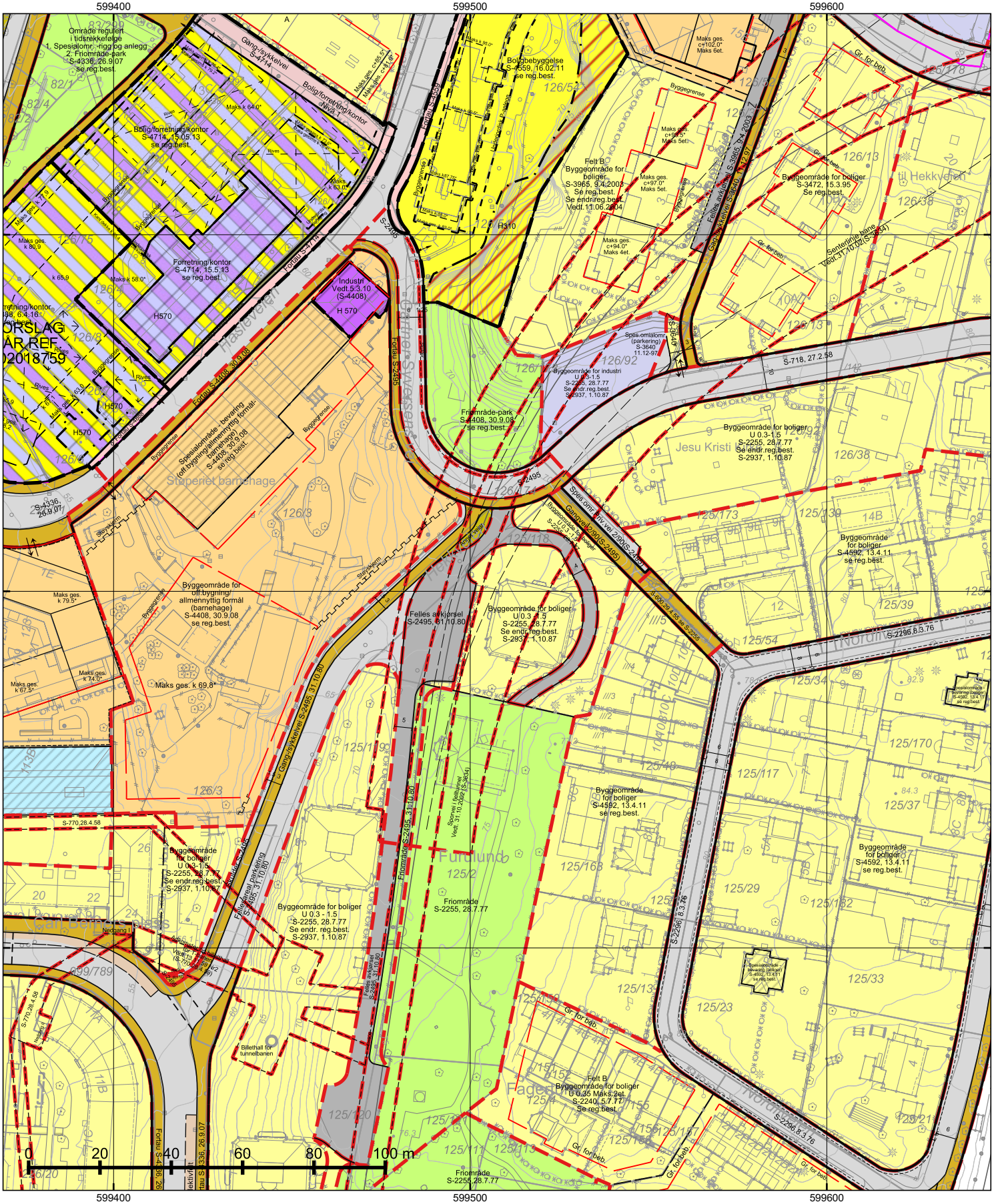
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139425/ 86507168
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Adresse: HEKKVEIEN 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 125/118

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

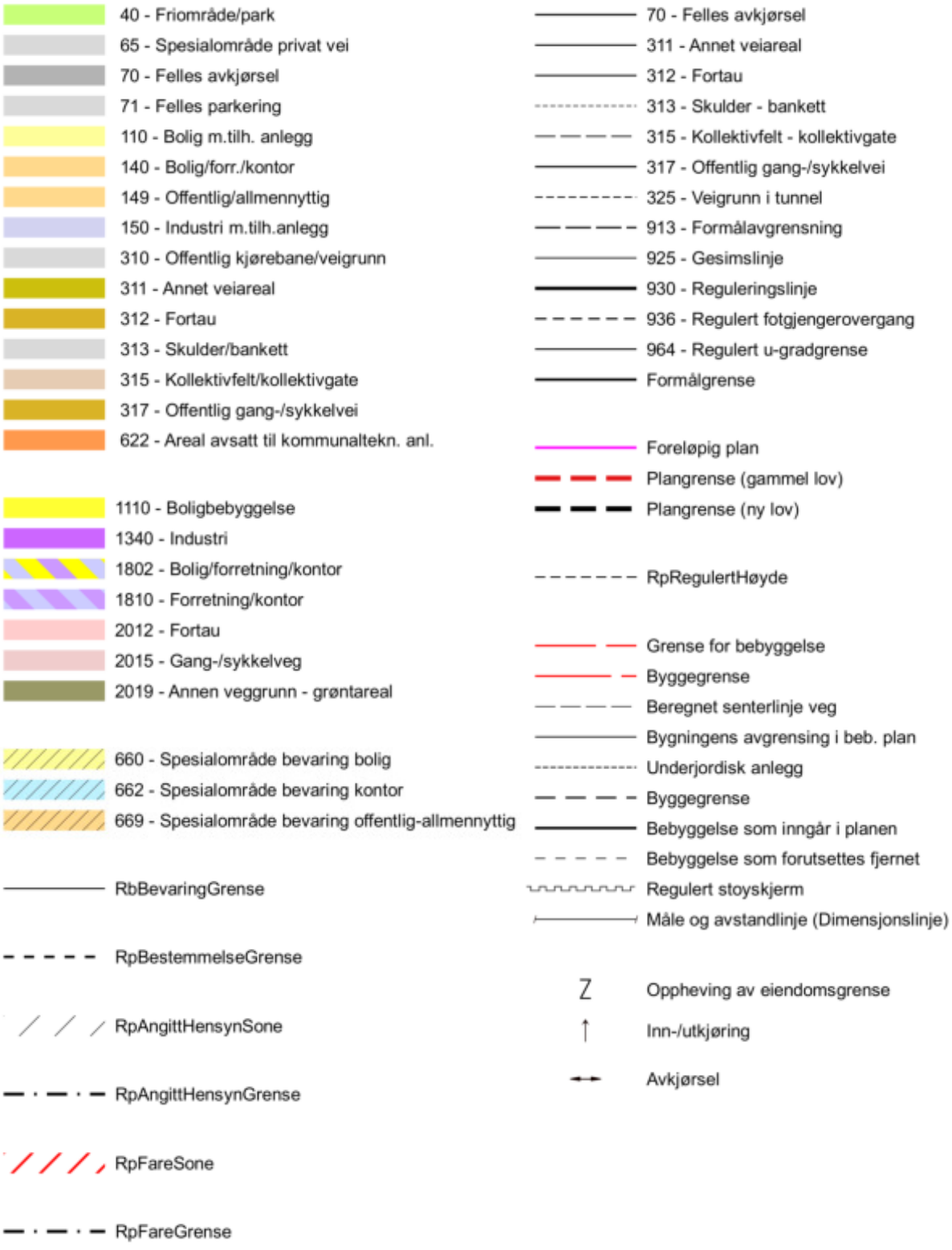
PlottID/Best.nr: 139425/ 86507168
Adresse: HEKKVEIEN 7
Gnr/Bnr: 125/118

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

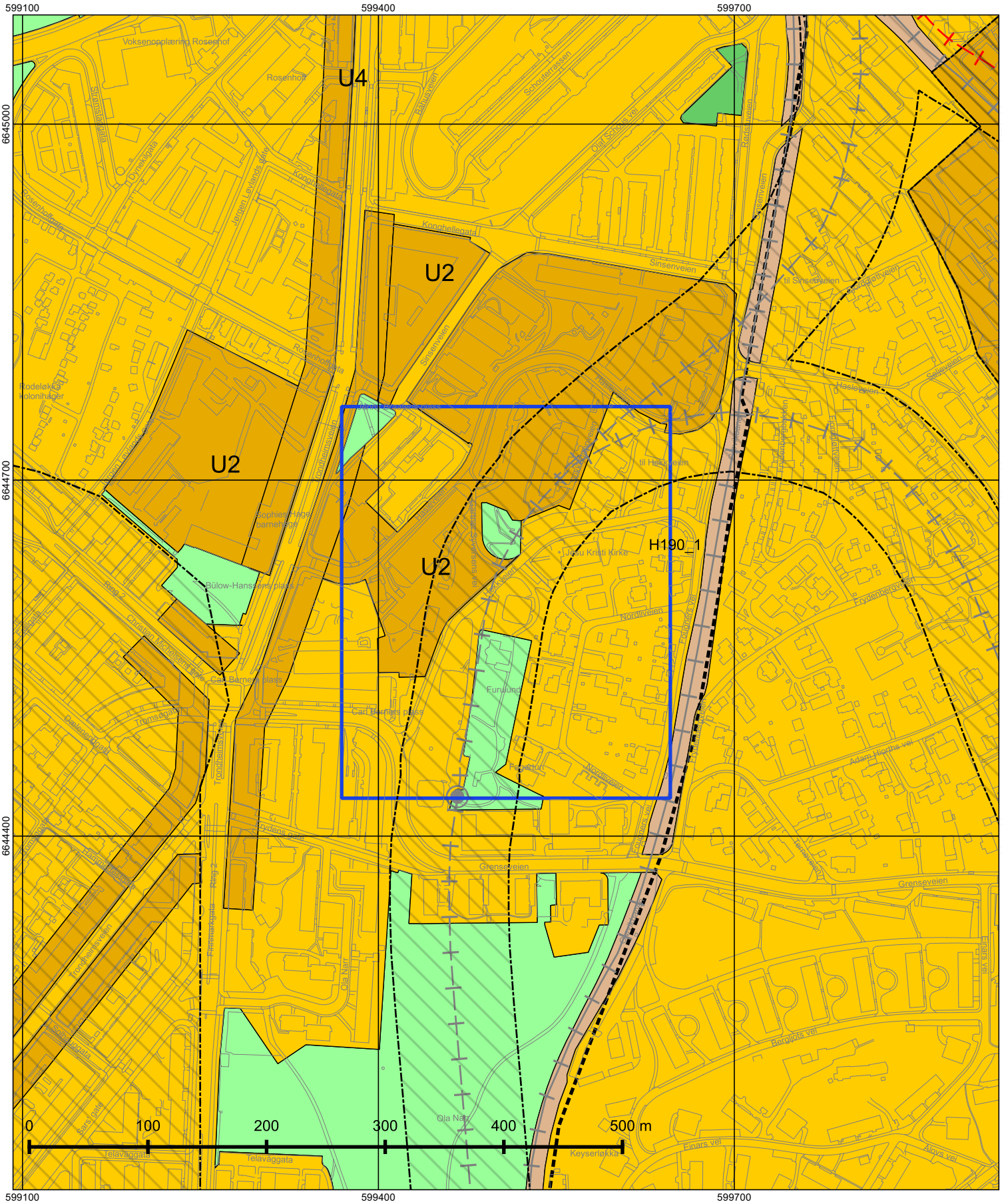
Naturmangfold

– 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: 139425/ 86507168
Adresse: HEKKVEIEN 7
Gnr/Bnr: 125/118

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139425/86507168
Deres ref.: 18864/

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

Anya Martinsen
HEKKVEIEN 7

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507168
8359759

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 118

Vi viser til bestilling av 20250310 for HEKKVEIEN 7.

GNR. 125 BNR. 118

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1954.

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

2621 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

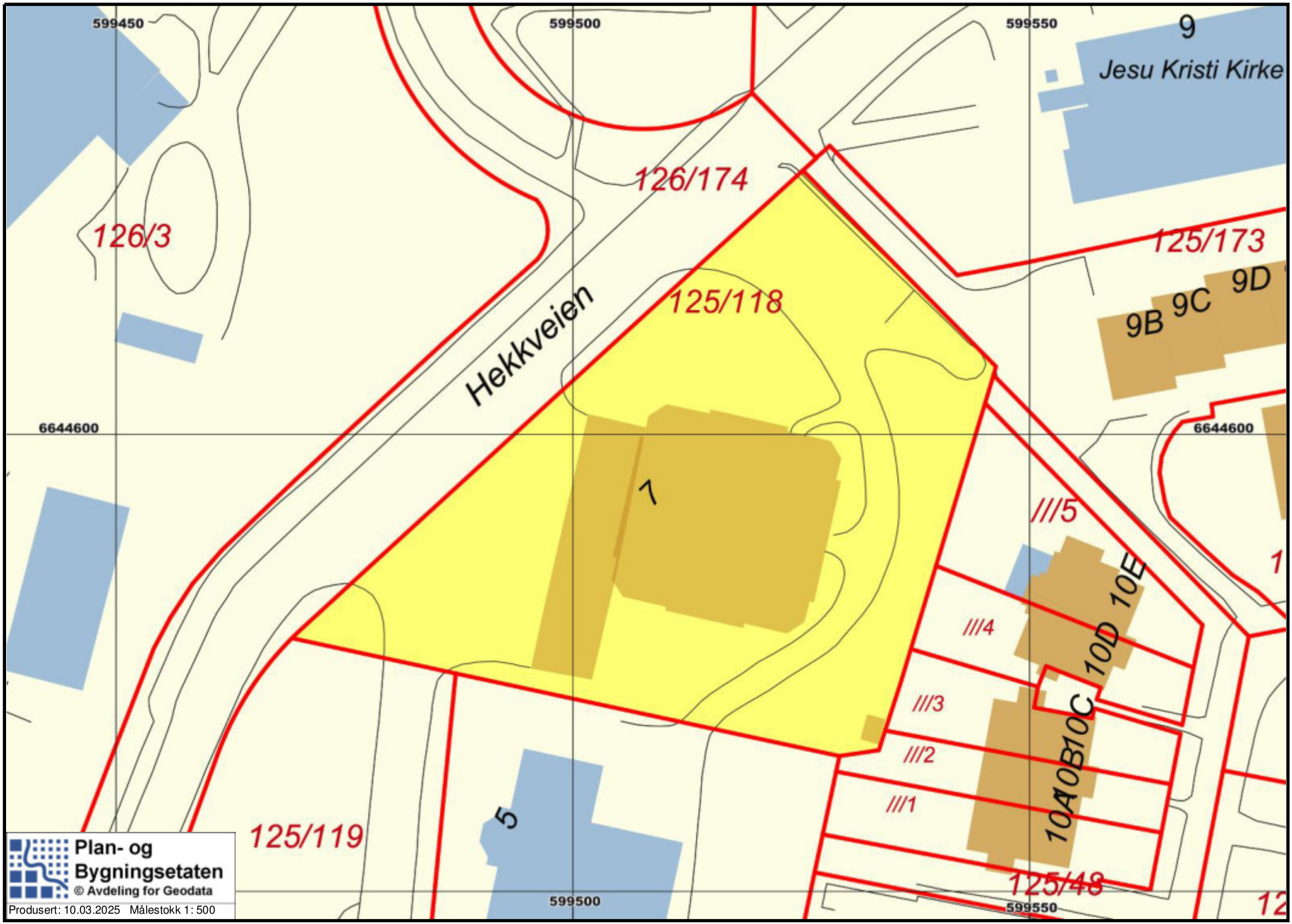
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599450
599500
599550
9
Jesu Kristi Kirke
126/174
126/3
125/173
125/118
Hekkveien
9B
9C
9D
6644600
6644600
7
///5
1
///4
10E
10D
10C
10B
10A
///3
///2
///1
125/119
5
125/48
599500
599550
12
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Garasje for 10 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
g.nr. 125 b.nr. 2 P.1	Hekkveien	55/972

Byggherre

A/S Furuland I,
v/R. Hassel,
Torggt. 2,
Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester Iver H. Jones,
Torggt. 2,
Oslo.

L/NR

Dato
24. januar 1958.

Arbeidets art
Garasje for 10 biler.

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

Bygningsinspektør

H. Stangeland

G. Amundsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CRB HOLDING AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316183-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEKKVEIEN 7	Eiendom:	125/118/0/0
Tiltakshaver:	Kevin Verner Ludvigsen	Adresse:	Hekkveien 7, 0571 OSLO
Søker:	Crb Holding AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HEKKVEIEN 7

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 24.10.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kevin Verner Ludvigsen, Hekkveien 7, 0571 OSLO, kevlud@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Grenseveien 69
0605 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116430-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEKKVEIEN 7	Eiendom:	125/118/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Furulund 111 v/styret	Adresse:	Hekkveien 7, 0571 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Grenseveien 69, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HEKKVEIEN 7

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.07.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flemming Johannessen
Brobekkveien 68
0598 OSLO

Dato: 16.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201101947-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEKKVEIEN 7	Eiendom:	125/118/0/0
Tiltakshaver:	Jens Fredrik Nyhagen	Adresse:	Hekkveien 7, 0571 OSLO
Søker:	Flemming Johannessen	Adresse:	Brobekkveien 68, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HEKKVEIEN 7

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.11.2011.

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

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

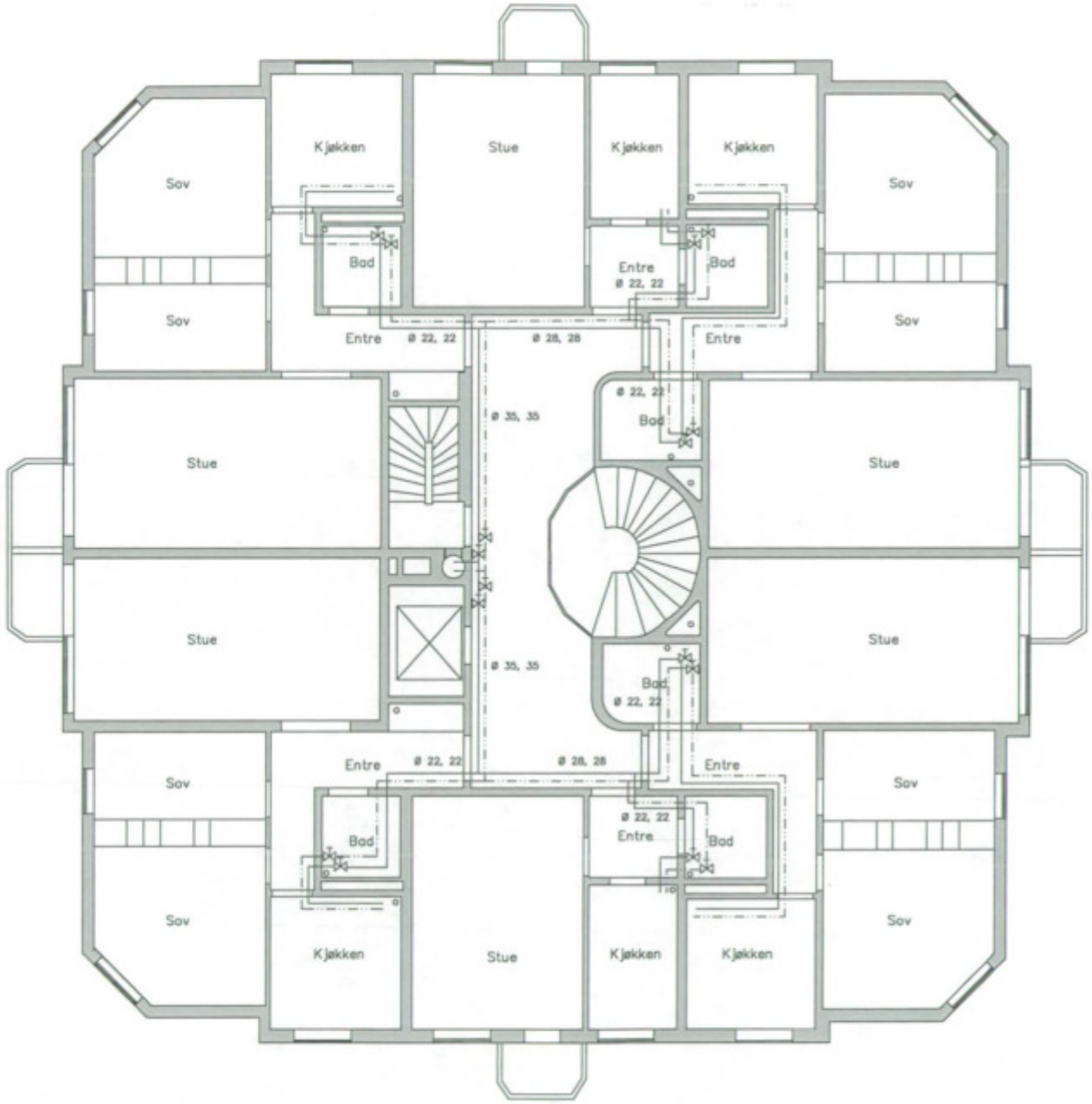
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.11.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Jens Fredrik Nyhagen, Hekkveien 7, 0571 OSLO



HEKKVEIEN 7

PLANTEGNING
HEKKVEIEN 7
PLAN 6. – 9. ETG.

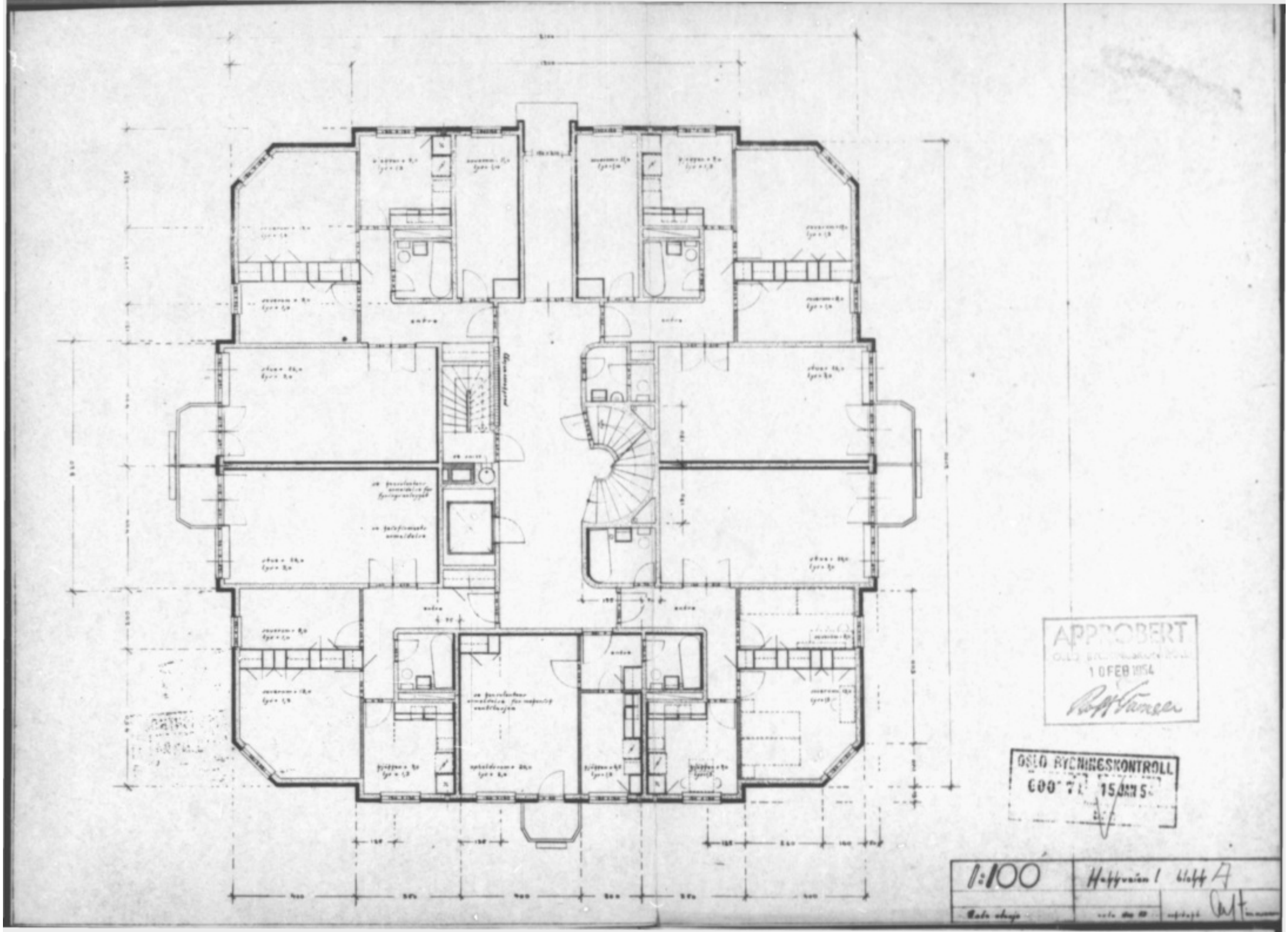
Dato: 2015-08.26
Utarbeidet av: KNUJ
Fagkontrollert av: SHA
Godkjent av: KNUJ
Målestokk: 1:50 (A1-format)

Norconsult

Oppdragsnummer: 5102699

Tegningsnummer: PLAN 6

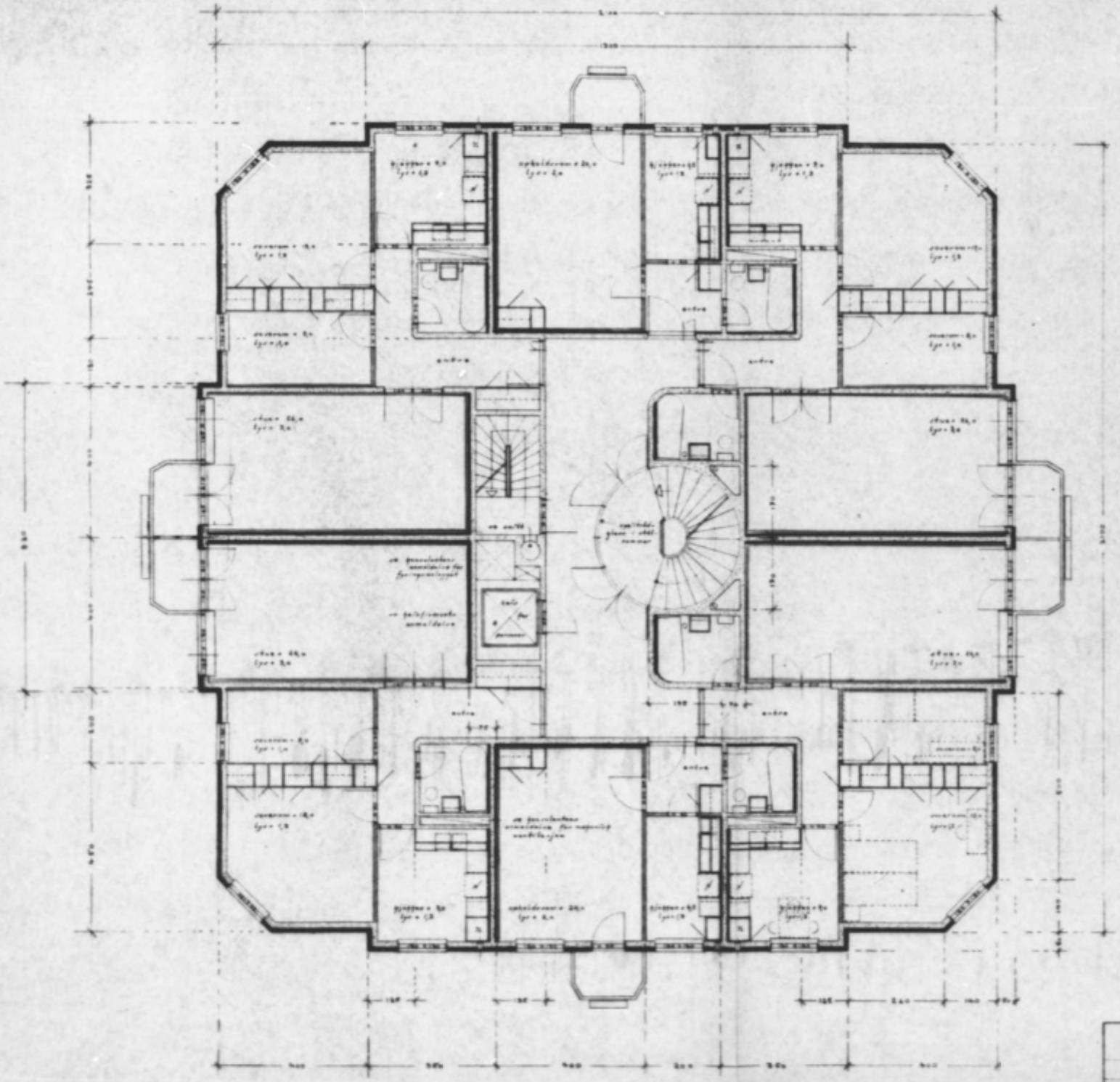
Revisjon: 01



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 FEB 1954

OSLO BYGNINGSKONTROLL
600 71 15 JAN 54

1:100 | Hoffmann I | Blatt A



OSLO BYGNINGSKONTROLL
012344 12 AUG 54
Gnr. Bnr.

84

1:100 | Haggveien 1 blokk

1225 | 118 2

Bl. A.

Byggherre

A/S Finnhind Tømmerhandel

Vm. ark. f. R. Hassel

Torggt 2.

ARKIV:

7

Tomt nr.: 12 til Hekkeveien

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 6/5-60

Veiattest:

Kloakkattest: 17/10-57 Feierattest: 27/1-54

Hageplan ~~fordelt~~: 15/11-57

Meldt ferdig:

Meldt mangler rettet:

Sendt Veisjefen: 19/8-53

Retur: 18/11-57

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
16/6 53	2513		Våningshus 13 blg.	3/4 53 Jöns 20/8 - 1 - 4 + 8 - 13 + ~~endr~~
19/6 53	12811		Kabo rasul (kvitt)	
			Bem. tilsl. ang. adkomst.	15/12.53
			for tilsyn gjennomført	
16/12.53	20170		Tilsl. lef	V.S.
17/12 53	20415		Skr fra vm. ark. Hassel	
			m/gjsv. av skyld planlegging.	Jöns 22/12 11/1
			Kfr av 16/12.53 + av 17/12.53 til	
			vm. ark. Hassel	
14/12 53			Anmrk.	
31/12 53	20900		Anmrk.	Tm fl. Jöns (115 F)
29/12 53			Brukym. 34 blg	2/1 54 Bunt. Bonding (2131) 20/5-54. fra 1 stk lj. lag.
15/1 54	771		Tlf. anm. kom 9/1 54	Flåsta — 10/2-54 Jöns 18/1 20/1 —
25/1 54	1438		Sker. frå vedk. at b. feld.	V.S.
			g. kan gis til 1 stk lj. lag.	
10/2 54	2219		Sker m/dimensjonert (28 blg)	18/2-54 Bj 10/6. —
				J.S.
11/2 54	2262		Lej. av skiver for	V.S. Jöns 11/2 —
			overbelte.	
18/2 54	2688		Skr fra ark. R. Simensen	30/4-54 Bel. v. J.S. 19/2 Jöns 22/3 —
			vedk. kvar om 3 bramdører	19/2-54
11/2 54			Detalj tegninger 1 blg	
11/3 54			R...	

Tomt:
1 etg: 146 m²
~~2 etg:~~ 456 m²
3 etg: 364 8 m²
4 etg: 4250 m²
Gar.: m²
U...: m²
~~27/1 2/2 24/3 2/4~~

Lej 5/6

Oslo

S-2495

Reg. av ny vei(vei 485) for boligomr. ved Fougners vei, Nordlivn. og Hekkvn. fram til Haslevn., med stegning av Hekkvn. mot Grense- vn., samt endret reg. av gangvei 9339 med omreg. av Hekkvn. til gang/sykkelvei,fellesar. P samt omreg. av Tr.heimsvn. 111.

S-2495 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001609
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 290

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-663

Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V311002

T-baneringen mellom Sinsen og Carl Berners plass. Mindre vesentlig reguleringsendring slik at trasseen for T-bane- ringen endres horisontal- og vertikalplanet samtidig som traseen blir liggende i fjelltunnel på større partier.

V311002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200201085
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Fjernet riggområder 29.11.11
Knytning(er) mot andre planer: S-1360, S-2255, S-3634

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hekkveien 7
Aksjebrevnr. 36 Orgnr. 923682783 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0002

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Anya Martinsen
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 54 57
E-post: anya.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater