PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Furumoen 8 H, 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 175, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3303 **Eiendomsverdi ref nr:** KH3566

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Selveierleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). Rehabilitering av flate tak, ny membran. er utført i 2024 i følge årsmøteinnkallingen.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Vinduene er fra byggeår. Noen glass er byttet i noen av vinduene. Glass i stuen og soverommet på stuesiden er byttet i 2005, ett glass på soverommet på forsiden er byttet i 2005.

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør produsert i 1976. Balkongdør med glassfelt. Glasset er byttet i 2019. Selve døren er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i i form av halvrund blomtsterkasse i betong. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett og laminat. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er utført hulltaking i gipsplate på veggen ut mot forsiden. Veggen har plast på varm side og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles forhøyede verdier i bunnsvill og fotlist. Det er også en mørk flekk på parketten i samme område.

Eldre glatte innerdører med terskler. Foldedør til det minste soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ingen informasjon om varmekildene fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke informasjon om kjente feil mangler. (Selger har ikke bodd i leiligheten). Ukjent alder på badet, men eldre bad. Badet står foran rehabilitering.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i kanal og overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. (Det er ikke komfyr og kjøleskap på befaringen). Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Eldre innredning, men ukjent eksakt alder på innredningen.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Tilkoblingspunkt til oppvaskmaskin. Det er stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Hovedstoppekran er i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper.
Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.
Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventiler i stuen, kottet, gangen og soverommet på stuesiden. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. (Ikke vifte).

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper.

Sikringsskap i gangen med skrusikringer. Én automatsikring med jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 7 kurser pluss hovedbryter. Hovedsikring på 35 A. Eldre anlegg, sannsynligvis fra byggeår. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet. Kursoversikten mangler én påtegning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er fra byggeår. Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) utvendig.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

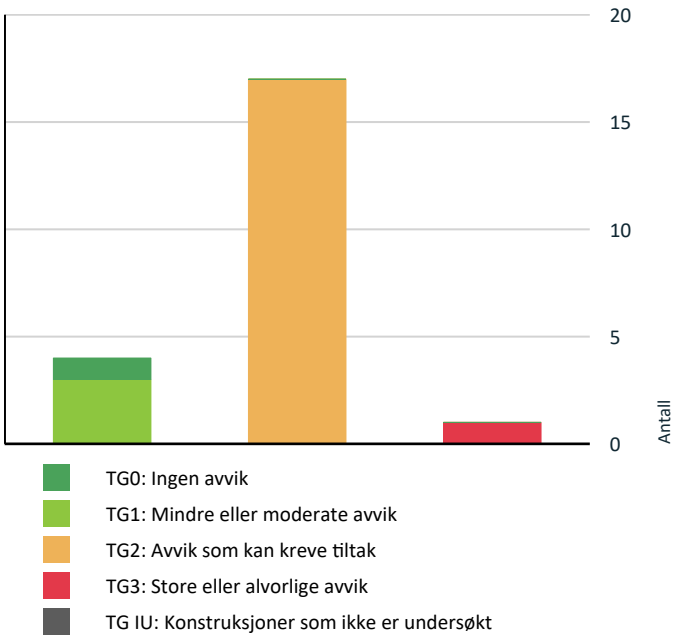
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

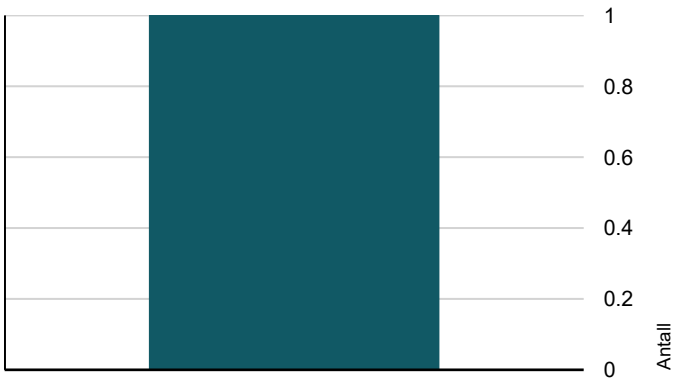
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Vinduene er fra byggeår. Noen glass er byttet i noen av vinduene. Glass i stuen og soverommet på stuesiden er byttet i 2005, ett glass på soverommet på forsiden er byttet i 2005.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Håndtak på vindu på soverom mangler. En styrepinne står ikke i sporet og kan medføre at vinduet faller innover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Manglende styrepinne i det ene vinduet kan medføre problemer med åpne og lukke vindu. Kontakt vindusleverandør/-forhandler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør produsert i 1976. Balkongdør med glassfelt. Glasset er byttet i 2019. Selve døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i i form av halvrund blomtsterkasse i betong. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på blomsterkassen er ca. 59 cm. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde annet sted i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3- stavs parkett og laminat. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Stue: 2 mm. over 2 meter og ca. 5 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i gipsplate på veggen ut mot forsiden. Veggen har plast på varm side og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles forhøyede verdier i bunnsvill og fotlist. Det er også en mørk flekk på parketten i samme område.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kjølig vårvær og opphold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avdekket forhøyede måleverdier. Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne målingen legger seg på meget fuktig. Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For et komplett bilde av situasjonen anbefales å ta ned større del av plateveggen, helt inntil kjellermuren, for å få et best mulig bilde av omfang. (Se også eget punkt om fuktsikring). Kontakt kompetente fagfolk for ytterligere undersøkelser. Tiltak må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom under terreng er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.



Mørk flekk på parketten. Hull er boret på veggen til venstre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre glatte innerdører med terskler. Foldedør til det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Et løst låsebeslag på soveromsdøren. Når vrideren settes tilbake i posisjon fungerer likevel ikke låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell oppgradering/oppussing anbefales bytte av dører.



Foldedør.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ingen informasjon om varmekildene fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke informasjon om kjente feil mangler. (Selger har ikke bodd i leiligheten). Ukjent alder på badet, men eldre bad.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre flater. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuell oppgradering bør ses i sammenheng med rehabilitering av hele rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 1 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har en svanke ved sluket. Dette medfører at eventuelt vann på gulvet vil bli liggende igjen i en liten pytt.

Generell bruksslitasje og alderstegn.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Eventuelt utbedring av avvik bør ses opp mot rehabilitering av hele badet. Så lenge det dusjes i kabinett har man god kontroll på dusjvann da dette ledes i rør ned i sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring. Det er ikke synlig membran i sluket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er rust på skruer i sluket. Det kan ikke konstateres membran. Dette er ofte synlig i sluket siden membranen er lagt under flis og støp. Membranløsningen er uansett over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. I dette tilfellet kan det ikke konstateres membranløsning og det foreligger heller ikke informasjon om badets alder.

Etablering av membran betyr i praksis rehabilitering av hele badet. Kostnadsestimat gjelder rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. I tilleg er det et eget tørkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Svelle skader på servantskap. Se bilde. Det er ukjent om tørkeskapet fungerer som det skal. Det lekker fra dusjkabinettet ved testing av dusjen. (Vann renner utover gulvet).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lekkasje fra dusjkabinettet bør utbedres som strakstiltak for å måle god kontroll med dusjvann. Øvrige avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele badet.

Tilstandsrapport



Skade på servantskap.



Det er en drypplekkasje fra dusjkabinettet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i kanal og overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. (Det er ikke komfyr og kjøleskap på befaringen). Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Eldre innredning, men ukjent eksakt alder på innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er installert lekkasjestopper/-varsler, men sensorkabelen ligger et stykke fra oppvaskmaskinen og vil i liten grad fungere som tiltenkt.

Bruksslitasje. En skapdør har falt av, hengslene er revet ut av skroget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Sensorkabelen bør forlenges sånn at oppvaskmaskinen er optimalt sikkerhet i forhold til lekkasjer.

Kjøper man selv vurdere behov for bytte en oppgradering av innredning.



Skade i skap.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ved test med papir vil ikke papiret henge. Skjønnsmessig er det vurdert at ventilatoren har dårlig trekk.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

Det kan være at grundig rengjøring kan løse problemet. I ytterste konsekvens så er viften for svak.

Dårlig avtrekk kan medføre dårlig luftkvalitet på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Tilkoblingspunkt til oppvaskmaskin. Det er stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Hovedstoppekran er i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig.



Hovedstoppekran i benkeskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventiler i stuen, kottet, gangen og soverommet på stuesiden. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. (Ikke vifte).

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper. Berederen er innebygget og besiktigelsen er begrenset gjennom åpning i innredningen. Berederen ser ut til å være tilkoblet direkte på nettet, men dette må det tas et forbehold om. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med skrusikringer. Én automatsikring med jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 7 kurser pluss hovedbryter. Hovedsikring på 35 A. Eldre anlegg, sannsynligvis fra byggeår.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet. Kursoversikten mangler én påtegning.

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

Tilstandsrapport

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.
   1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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?
    Nei
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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) utvendig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette kan forklare fukt i veggen med ref. til punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dette vil i dette tilfellet sannsynligvis ligger til sameiet og ikke den enkelte beboer siden dreneringen går over flere boenheter.



Fuktskader på muren utvendig. Vinduet er til soverommet hvor det er målt fukt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallforholdene på terrenget er ikke optimale og heller i stor grad inn mot bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrengjustering bør foretas sånn at terrenget faller ut og bort fra bygningskroppen. Dette bør utføres i forbindelse med en eventuell redrenering.

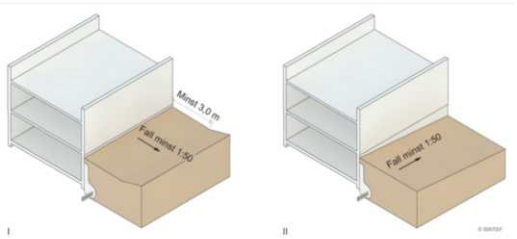


Fig. 32 a
Avledning av vann på terreng
I. Fall ut fra bygningen
II. Fall langs bygningen

Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyder på balkongrekkverk kan være godkjente løsninger fra byggeår, men skal kommenteres med henvisning til dagens regler. Dagens regler er 100 cm. rekkverk opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

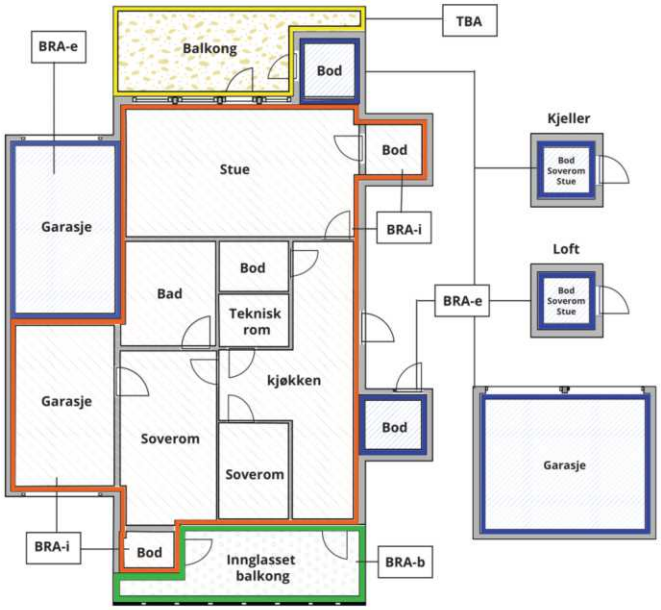
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	81	4		85	14
SUM	**81**	**4**			**14**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, kott, bod, spisestue	Ekstern bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 14 m².

Ekstern bod (BRA-e) på ca. 4 m². Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	175		36	9069 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Furumoen 8 H

Hjemmelshaver
Stiftelsen Nordea Bank Norges Pensjonister

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Furumoen Boligsameie	87 / 3339	OBOS	980626210

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 24 782 31.12.2025	Kr. 81 683 11.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ljan i Oslo. Kort vei til badestrender, Ljan Tennisklubb, marka, Hallager hundepark, kunstgressbane, forretninger og servicetilbud. God dekning av skoler og barnehager. Kollektivtilbudet består av buss og tog. Nærmeste matforretning er Joker Ljan.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2039.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1272019			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	Krysset av for fremvist egenerklæring.
3	13.03.2026	Rettet skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger har ikke vært tilgjengelig for denne rapporten og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260106

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Odd Myhre	Anders Eik

Gateadresse
Furumoen 8H

Poststed	Postnr
OSLO	1168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260106

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38260106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Myhre	6ab202dc3ae3bff054d70 3a38abc925fdcc1d5c7	12.03.2026 14:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Eik	b50a327bd093cfa6c7a03 48759ac62511e919c55	10.03.2026 13:52:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260106

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260106 . Vår ref.: 7390-1-36 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furumoen Boligsameie
Organisasjonsnr:	980626210
Seksjonseier:	Stiftelsen Nordea Bank Norges Pensjonister
Medeier:	
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Furumoen 8 H, 1168 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	194
Bnr.	175

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1272019.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har parkeringsplass i sameiet følger den ikke boligseksjonen ved salg. Venteliste hos styret. Se vedtekter for garasjeutvalget i Furumoen boligsameie. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av plass.
Sameiet har rehabilitert taket. De har skiftet ut all takpapp, lagt ny membran, remontert nye beslag både på gesimser og luftekasser, samt skiftet og montert nye sluk. Det ble finansiert ved kapitalinnkalling i mai 2024. Kostnad totalt kr 2 500 000. Prosjektet ble ferdigstilt i mai/juni 2024.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207531774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 133 491,00
Innfrielsesdato:	30.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 6 473,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 945,00	5 094,00 fra 01.07.2026
Etterslep: Felleskostnader	1 528,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 311,-
Annen formue:	24 782,-
Gjeld:	82 753,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207531774
Restsaldo:	81 683,45
Kapitalkostnader:	1 007,58
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 81 683,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Holtet, e-post: furumoenboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7390
FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUMOEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7390

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret vil sitte i kjellerstuen (Furumoen 2) for eventuelle spørsmål 2.april klokken 18-19.

De som ikke er digitale/ønsker å stemme manuelt kan levere registreringsblankett (sin stemmeseddel) i styrets grønne postkasse under portalen i Furumoen 2.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak
Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jon Arne Pettersen og Marianne Wahl-Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7390.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 7390.pdf
3. 7390 Furumoen Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 156 738.

Styrets innstilling
Styrehonoraret er indeksregulert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 156 738.

Sak 6

Salg av garasjeplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å vite om det er flertall for salg av garasjeplasser som et alternativ til ny, fremtidig kapitalinnkalling.

Dersom det er flertall i saken, så vil styret kartlegge for mulighet til salg av garasjeplasser og ta det opp på årsmøte i 2026.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er å fortsette med dagens løsning.

Forslag til vedtak 1

Dagens løsning med garasjeplassene fortsetter slik den er i dag.

Forslag til vedtak 2

Styret jobber med å kartlegge løsning for salg av garasjeplasser.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Holtet

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

- Nina Strøm

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

- Dainius Smigelskas

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

- Inger Kristin Bøe
- Stian Fuglerud

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

· Rehabilitering av flate tak, ny membran.

· Nytt blekk rundt gesimsbeslag og nye pipehatter.

· Satt opp stigefester på alle flate tak.

· Ny kule og ny snor til flaggstang.

· Utskifting av utelamper i alle gangveiene til LED.

· Utbedring av råteskader på deler av trapp og rekkverk ute.

· Nye redskaper til dugnad: høytrykkspyler, drill, løv-blåser etc.

· Gjennomført vår og høst dugnad inkludert rensing av takrenner på alle hus.

· Beplantet med noen nye bærbusker og prydtrær der det var behov.

· Gjennomført årskontroll med Sikkerhetsgruppen, brannkontroll.

· Styret er straks ferdig med arbeidet om utarbeidelse av ny tilstandsrapport/ vedlikeholdsplan for sameiet i samarbeid med OBOS Prosjekt, slik det ble vedtatt under punkt 7 i fjorårets årsmøte «Det gjennomføres en ny tilstandsrapport som vil gi grunnlag for en fremtidig vedlikeholdsplan» Tilstandsrapporten/ vedlikeholdsplanen vil legges ut på Vibbo så straks den er klar.

· I 2024 ble det en ekstra nedbetaling på eksisterende lån med overskuddet etter kapitalinnhenting slik det ble beskrevet/informert om i fjorårets årsmøte. Den ekstra nedbetalingen ble pålydende kr: 600 000,- og ble gjort på lånet «avfallsbrønner» som ble tatt opp i 2021. Det resterende beløpet som vi da satt igjen med på lånet fra 2021 ble betalt ned i sin helhet i februar 2025 med overskudd fra 2024. Sameiet har derfor pr. 9. mars 2025 kun ett gjenværende lån i OBOS banken pålydende kr: 3 366 1116,- Eksisterende lån har en rente på 7,5% (som dere vet er renten høy ettersom sameiet ikke eier noe verdi som lånet kan garantere for)

· Styret er svært opptatt av at Furumoen Boligsameie skal ha en god økonomi for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader og er derfor fornøyd med at prosjektet rehabilitering av flate tak ble gjennomført uten noen uforutsette kostnader og derfor fikk et overskudd som gjorde det mulig å betale ned på eksisterende lån.

Øvrig viktig informasjon (som også ligger med mer utfyllende tekst tilgjengelig på Vibbo):

· Alt av viktig informasjon finner du på sameiets informasjonskanal, Vibbo. Styret refererer til samleiets vedtekter og husordensregler. Husk at det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å holde kontaktinformasjonen på Vibbo oppdatert.

· Det er svært viktig at Sikkerhetsgruppen har riktig kontaktinformasjon slik at de raskt kan ta kontakt om en brannvarsler blir aktivert.

· Vårt sameie skal fremstå med et helhetlig utrykk. Det vil si at vi må ha noen felles estetiske regler, slik som:

Utelamper: På hus med flate tak (4-12) skal utelampen Basel 660 galvanisert fra Nordlys benyttes både ved inngangsdør og på terrasse.

Markiser: Alle som skal skifte markise eller duk på eksisterende markise må velge en lys grå farge på duken, tilsvarende den flere allerede har anskaffet seg.

Håndløpere og ramper: Håndløpere er det skråstilte, øverste bordet på rekkverket. Dette er meget værutsatt og trenger jevnlig behandling/ maling.

Avfallshåndtering: Kun papp skal i papp og kun glass og metall skal i glass og metall. Er det fult i papirkonteineren må du selv oppbevare papp/ papir til beholder er tømt, og det er «ledig plass»

Belegg på terrasse:

Polyuretanbelegget på terrassene må ikke skades eller på noen måte lages hull i. Om noen ønsker å legge annet belegg oppå polyuretanbelegget må dette utføres av fagfolk med kjennskap til produktet.

Postkasser: Alle postkaseskilt skal være like. Du finner skiltet som artikkel nr. 10150 hos Skiltservice (skiltservice.com) Tlf: 95821268

Generell orden: Enhver sameier forutsettes å ta alminnelige, rimelige hensyn til andre beboere og behandle eiendommen med tilhørende eiendeler med omtanke og forsiktighet.

Tusen takk til alle som deltok på årets viktigste sammenkomster, nemlig våre obligatoriske vår og høst dugnader. Det er så gøy å se all energien og arbeidet som blir unnagjort. Den viktige jobben med å behandle og beise håndløpere er det også flere av dere som fikk gjennomført i 2024.

Vi gleder oss til å se dere alle på årets vårdugnad, tidspunktet blir lørdag 26. april og konteiner for hageavfall kommer fredag 11. april, mer detaljert informasjon kommer på Vibbo.

Hilsen alle oss i Styret

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Takrehabilitering

Styret er svært opptatt av at Furumoen Boligsameie har en god økonomi for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader og er derfor fornøyd med at prosjektet rehabilitering av flate tak ble gjennomført uten noen uforutsette kostnader og derfor fikk et overskudd som gjorde det mulig å betale ned eksisterende lån på kr 600 000.

Totale kostnader:
Follo Tak, kr 1 688 314
Stillesby Ventilasjon, kr 181 250
Rådgivningstjenester og annet, kr 31 274

Totalt kr 1 900 838 (kr 350 791 ble betalt og kostnadsført i 2023)

Kapitalinnkalling var på totalt kr 2 500 000

Nedbetalt ekstra på lån etter kapitalinnkalling

I 2024 ble det en ekstra nedbetaling på eksisterende lån med overskuddet etter kapitalinnhenting slik det ble beskrevet/informert om i forårets årsmøte. Den ekstra nedbetalingen ble pålydende kr: 600 000,- og ble gjort på lånet «avfallsbrønner» som ble tatt opp i 2021. Det resterende beløpet som vi da satt igjen med på lånet fra 2021 ble betalt ned i sin helhet i februar 2025 med overskudd fra 2024. Sameiet har derfor pr. 9.mars 2025 kun ett gjenværende lån i Obos Banken pålydende kr: 3 366 1116,- Eksisterende lån har en rente på 7,5% (som dere vet er renten høy ettersom sameiet ikke eier noe verdi som lånet kan garantere for).

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 831 795.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,2 % indeksregulering av felleskostnadene og garasjeleien fra 01.07.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FURUMOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 626 210, KUNDENR. 7390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 966	2 057 160	2 295 000	2 450 000
Andre inntekter	3	2 521 714	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 817 680**	**2 057 160**	**2 295 000**	**2 450 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 415	-10 198	-10 707	-22 000
Styrehonorar	5	-151 878	-72 323	-151 878	-156 738
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-106 605	-101 380	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-25 905	-14 748	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 725 857	-476 509	-322 000	-285 000
Forsikringer		-146 836	-150 176	-165 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-453 211	-387 974	-450 650	-514 000
Energi/fyring		-38 769	-26 479	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 623	-285 913	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-141 701	-120 047	-131 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 120 924**	**-1 653 871**	**-1 726 235**	**-1 792 738**
DRIFTSRESULTAT		**1 696 756**	**403 289**	**568 765**	**657 262**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 653	1 897	0	0
Finanskostnader	12	-313 400	-293 678	-312 000	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-301 747**	**-291 782**	**-312 000**	**-255 000**
ÅRSRESULTAT		**1 395 009**	**111 507**	**256 765**	**402 262**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 395 009	111 507		

FURUMOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 626 210, KUNDENR. 7390

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	3 128
Forskuddsbetalte kostnader		399 721	371 059
Andre kortsiktige fordringer		0	1 741
Driftskonto OBOS-banken		495 475	66 842
Sparekonto OBOS-banken		1 502	1 449
SUM OMLØPSMIDLER		**896 908**	**444 219**
SUM EIENDELER		**896 908**	**444 219**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13,14	-2 691 943	-4 086 952
SUM EGENKAPITAL		**-2 691 943**	**-4 086 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 522 738	4 365 487
Annen langsiktig gjeld		1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 523 738**	**4 366 487**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 346	27 219
Leverandørgjeld		22 324	109 343
Påløpte renter		1 443	28 123
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 113**	**164 684**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**896 908**	**444 219**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Furumoen Boligsameie

Marianne Holtet/s/ Nina Strøm/s/ Lina Jankuviene/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	2 116 782
Garasje	137 745
Vår- og høstopprydding	37 439
Parkering	4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 295 966**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm i garasje 2023	21 714
Kapitalinnkalling	2 500 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 521 714**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 415**

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 2023/2024, og er på kr 151 878.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 805
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 905**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 323 628
Drift/vedlikehold VVS	-7 248
Drift/vedlikehold elektro	-70 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 134
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-181 250
Kostnader dugnader	-22 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 725 857**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-298 887
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-453 211**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-3 999
Vaktmestertjenester	-132 095
Andre fremmede tjenester	-809
Trykksaker	-278
Andre kontorkostnader	-1 478
Bank- og kortgebyr	-3 026
Øreavrunding	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-141 701**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 399
SUM FINANSINNTEKTER	**11 653**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-313 363
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	**-313 400**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 691 943
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 691 943**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2016	-5 649 937	
Nedbetalt tidligere	2 018 676	
Nedbetalt i år	227 937	
		-3 403 324
OBOS-BANKEN		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	165 774	
Nedbetalt i år	614 812	
		-119 414
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 522 738**

Til årsmøtet i Furumoen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furumoen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.25
Selskapsnummer: 7390 **Selskapsnavn:** FURUMOEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Arne Pettersen og Marianne Wahl-Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 156 738.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Salg av garasjeplasser

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Dagens løsning med garasjeplassene fortsetter slik den er i dag.

☐ Styret jobber med å kartlegge løsning for salg av garasjeplasser.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Holtet

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nina Strøm

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Dainius Smigelskas

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

☐ Inger Kristin Bøe

☐ Stian Fuglerud

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7390
FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUMOEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. desember kl. 09:00 og lukker 13. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7390

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Bakgrunnen for dette ekstraordinære årsmøte er at sameiets revisor, PWC har besluttet å fase ut revisjon for borettslag og sameier i Norge, og et nytt selskap er etablert. Alle OBOS kunder som har PwC som revisor må velge ny revisor. Styret har hentet inn ulike tilbud og ønsker å gå videre med BDO som revisor.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Whal og Jon Arne Pettersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag PWC som revisor. PWC har besluttet å fase ut revisjon for borettslag og sameier i Norge. Alle kundene til PWC må velge ny revisor på et ekstraordinært årsmøte.

Styret har innhentet tilbud på revisjonsavtale fra samarbeidspartnerne til OBOS som gir oss gunstige priser. Styret foreslår at sameiet velger BDO som ny revisor.

Forslag til vedtak

Sameiet velger BDO som revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.12.25
Selskapsnummer: 7390 **Selskapsnavn:** FURUMOEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Whal og Jon Arne Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Sameiet velger BDO som revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler
for
Furumoen boligsameie
Sist oppdatert 18.04.2024

1. Formål

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generell orden

Enhver sameier forutsettes å ta alminnelige, rimelige hensyn til andre beboere og behandle eiendommen med tilhørende eiendeler med omtanke og forsiktighet.

3. Informasjonsflyt

Sameiet benytter seg av Vibbo som informasjonskanal. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å holde informasjon om sin eierseksjon oppdatert, også ved utleie, samt lese informasjon som til enhver tid gjøres tilgjengelig.

4. Brannsikkerhet

Sameiet har et felles system for brannvarsling. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at utstyret til enhver tid er i orden jamfør vedtekter. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.

Hver leilighet skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Styret organiserer en periodisk kontroll av anlegget hvert år.

5. Felles rom og ytre orden

Trappeløp/fellesinngang er rømningsvei. Oppbevaring av private eiendeler samt plassering av entrémøbler ect. i felles gang er ikke tillatt, med mindre dette på forhånd er avtalt med nærmeste nabo.

Mating av fugler er ikke tillatt på terrassen. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

6. Avfall (søppel)

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainer. Papp må brettes tilstrekkelig før det kastes i pappcontainer. De er viktig å ivareta kildesorteringen som til enhver tid er gjeldende for Oslo Kommune. Større ting som skal kastes må selv bringes til gjenbruksstasjonen.

7. **Støy**

Alle beboere oppfordres hensynsfullt ovenfor de øvrige beboerne. Det skal være rolig i sameiet mellom 23:00-07:00.

Musikk skal generelt ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for naboer.

Det er anledning for å avvike fra det overnevnte etter avtale med øvrige naboer.

8. **Parkering / Garasje**

Parkering i garasjen er for den enheten som betaler for fast garasjeplass. Det er ikke tillatt å parkere i oppkjørsel eller stikkvei. Øvrig parkering og gjesteparkering er oppe på parkeringen ved Furumoen 2.

Garasjeplass følger ikke leiligheten og det er forbeholt én garasjeplass per leilighet. Oppsigelsestid for garasjeplass er 2 måneder.

Garasjeplass fordeles etter venteliste, dog slik at sameier går foran leieboer.

Ved ledig garasjeplasser vil leietakere i sameiet kunne leie plass i garasjen med en gjensidig oppsigelsestid på 2 måneder.

9. **Eiendommen**

Beboerne oppfordres til å ivareta fellesarealene. Spesielt gjelder dette beplantninger, oppkjørsel og stikkveier. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen er ryddig og pent. Det avholdes to dugnader pr år for alle beboere, vår og høst.

Vinterstid er snørydding og strøing utenfor sitt eget inngangsparti hver enkelt beboers ansvar.

Utvendige endringer av bygningsmassen, oppsetting av boder, endring av maling ect. må ikke finne sted uten styret sitt samtykke.

10. **Brudd på husordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser. Eventuelle uoverensstemmelser mellom naboer bør først og fremt søkes ordnet dem i mellom.

11. **Lov om eierseksjoner**

Det vises ellers til Lov om eierseksjoner som er overordnet husordensreglene.
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

12. **Endring av husordensreglene**
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE

(vedtatt 7. mai 1999)

Endret 18. april 2018. Sist endret mai 2022.

§ 1

Sameiets navn er FURUMOEN BOLIGSAMEIE, har Gnr 194 og Bnr 175 i Oslo, og org.nr 980 626 210.

Sameiet består av 45 seksjoner med adressene Furumoen 2,4,6,8,10 og 12 i Oslo.
Hver seksjons eierandel er basert på sameiebrøken for boligarealene. Nevneren er 3339.

Sameiets formål er å ivareta den løpende forvaltning av sameiet og herunder forestå eiendommens vedlikehold og drift.

§ 2

Den enkelte sameier råder, med de begrensninger som følger av lov eller vedtekter, som eier over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Slik bruk må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere, og må være overensstemmende med gjeldende husordensregler fastsatt av sameiet.

Sameierne har den fulle vedlikeholdsplikt for sine seksjoner, herunder også vinduer og utgangsdør med omramming, og til de deler av andre arealer (rom) som måtte være til eksklusiv bruk for den enkelte sameier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for denne vedlikeholdsplikten.
Seksjonseier er ansvarlig for elektrisk anlegg til og med seksjonens sikringsskap.
Sameiet vil kunne pålegge og/eller evt utføre vedlikehold og/eller oppgradering også av de elementer som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
Skader som følge av manglende vedlikehold fra seksjonseiers side, må utbedres for dennes regning og risiko.

Fellesarealer beregnet til parkerings- / garasjeformål disponeres av styret til utleie.
Seksjonseiere med bostedsadresse i sameiet har prioritet ved tildeling av reserverte plasser.

Husdyrhold er tillatt, forutsatt at dette ikke er til urimelig sjenanse eller ulempe for andre i sameiet.

§ 3

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunn taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig a konto beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene, herunder løpende og langsiktig vedlikeholdskostnader.

§ 4

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiets styre finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmende krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 5

Seksjonseiere varsles om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, tidligst 70 og senest 42 dager før årsmøtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styrets senest 28 dager før møtet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 6

På det faste årlige årsmøtet skal følgende saker behandles:

Konstituering
Styrets årsberetning for foregående kalenderår
Godkjenning av Årsregnskap for foregående kalenderår
Godkjenning av budsjett for inneværende kalender år
Valg av tillitsvalgte
Valg av valgkomite
Øvrige saker nevnt i innkallingen.

§ 7

Hver seksjon gir en stemme. Foruten sameierne kan deres ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte på årsmøtet med talerett, men kun sameieren har stemmerett. Møter flere eiere av en seksjon kan det bare avgis en stemme. En sameier kan møte ved fullmektig. Det må foreligge datert skriftlig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 8

Sameiets vedtekter kan endres ved beslutning på årsmøtet med minst to tredjedelers av de avgitte stemmer, med mindre loven krevet tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9

Sameiet skal ha et styre med styreleder, to ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges for ett år. Styrets øvrige medlemmer velges i hvert sitt kalenderår og for 2 år av gangen slik at det årlig velges ett styremedlem og ett varamedlem, dog slik at ved første ordinære årsmøte står man fritt til å velge nytt styre.

§ 10

Styrets skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan i samsvar med lov om eierseksjoner § 31 treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

§ 11

Sameiet forpliktes til ved underskrift av to eller flere av styremedlemmene i fellesskap.

§ 12

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 13

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

§ 14

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer for øvrig til anvendelse.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980626210
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. desember kl. 09:00 til 13. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Whal og Jon Arne Pettersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Sameiet har i dag PWC som revisor. PWC har besluttet å fase ut revisjon for borettslag og sameier i Norge. Alle kundene til PWC må velge ny revisor på et ekstraordinært årsmøte.

Styret har innhentet tilbud på revisjonsavtale fra samarbeidspartnerne til OBOS som gir oss gunstige priser. Styret foreslår at sameiet velger BDO som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet velger BDO som revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980626210
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Arne Pettersen og Marianne Wahl-Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 156 738.

Styrets innstilling
Styrehonoraret er indeksregulert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 156 738.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Salg av garasjeplasser

Styret ønsker å vite om det er flertall for salg av garasjeplasser som et alternativ til ny, fremtidig kapitalinnkalling.

Dersom det er flertall i saken, så vil styret kartlegge for mulighet til salg av garasjeplasser og ta det opp på årsmøte i 2026.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er å fortsette med dagens løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Dagens løsning med garasjeplassene fortsetter slik den er i dag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret jobber med å kartlegge løsning for salg av garasjeplasser.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Holtet (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Holtet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Strøm (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Strøm

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dainius Smigelskas (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dainius Smigelskas

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Kristin Bøe (19 stemmer)
Stian Fuglerud (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Kristin Bøe
Stian Fuglerud

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 194 Bnr.: 175 Fnr.: Snr.: 36

Adresse(r):

Gateadresse:	Furumoen 8 H
Gatenr:	12114
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:03.03.2026 kl. 10.53

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/695-1/105 08.01.1996	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 561 000 Omsetningstype: Gave STIFTELSEN NORDEA BANK NORGES PENSJONISTER ORG.NR: 971 227 168 STIFTELSEN KREDITKASSENS PENSJONISTBOLIGER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1917/912432-1/105 19.10.1917	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om deleforbud Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1943/6159-1/105 07.08.1943	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ang redskapsbod GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1944/3602-1/105 05.05.1944	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1944/4217-1/105 27.05.1944	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1945/2118-1/105 06.04.1945	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1975/2924-1/105 13.02.1975	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1976/8555-1/105 21.04.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1977/14579-1/105 01.07.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1985/2720-3/105 15.01.1985	BEST. OM ADKOMSTRETT Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 175
1998/75797-2/105 23.12.1998	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3271359-1/200 03.11.2020 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Gjelder avfallsbrønner Midlertidig dispensasjon fra Vegloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1998/75797-1/105 23.12.1998	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 36 Formål: Bolig Sameiebrøk: 87/3339 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
2019/1176234-1/200 07.10.2019 21:00	RESEKSJONERING SNR: 36 Formål: Bolig Sameiebrøk: 87/3339 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av fellesareal Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60
SO/BP

KOPI

Oslo, den 22.2.1978.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.194/bnr.175, Furumoen-Ljan

Journalnr.
75/1360

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.11.1977

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Christiania Bank og Kreditkasse, Stortorget 7, Oslo 1

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. Knut Monrad-Hansen, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

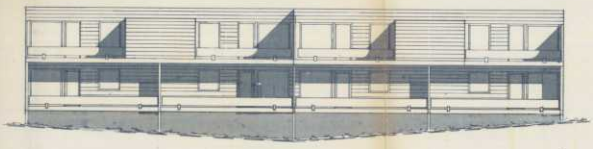
for bygningssjefen

S. Oddby

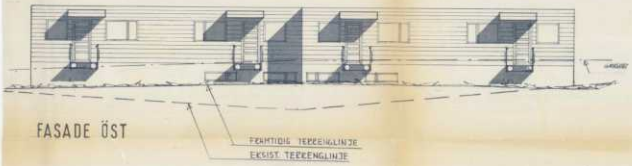
Overingeniør
S. Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Andvord.



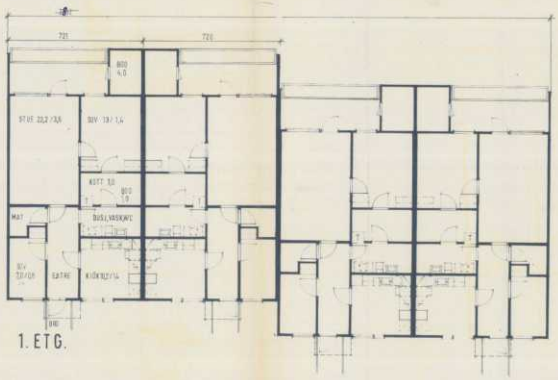
FASADE VEST



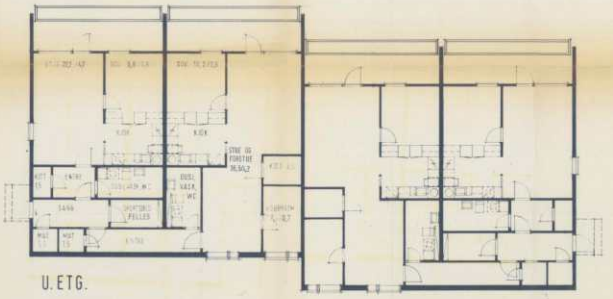
FASADE ÖST



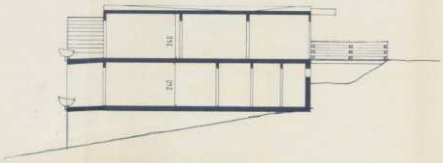
GAVL



1. ETG.



U. ETG.



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 24 SEP 1975

2

BYGG TYPE	R 72/11
TEGN. OMFATTER	SNITT, PLANER, FASADER
BYGGESTED	FURUMOEN - LJAN
REGT	HUS NR. 3
GNR. 194	BRUKT NR. 175
MÅL	1:100
DATO	15-8-75
TEGN NR.	181-0-05
GRUPPE	
TEGN AV	SJEKK AV

SELVAAG-BYGG

Energiattest



Adresse **Furumoen 8H, 1168 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80743858**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 849 kWh**



Furumoen 8H, 1168 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Furumoen 8H, 1168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Furumoen 8H

Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	25 min 2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	25 min 2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingiers vei Linje 81, 81N, 550	5 min 0.4 km
Ljan stasjon Linje L2	9 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	23 min 1.9 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.1 km

BARNEHAGER

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Store Ljan barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Skredderstua barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Ljan	3 min
Istanbul Intermat As	19 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	6 min
Vitusapotek Hauketo	19 min
Holmlia Vinmonopol	6 min

SPORT

Ljan skole	4 min
Ljan Tennisklubb	7 min
Fresh Fitness Hauketo	19 min
EVO Nordstrand	6 min

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

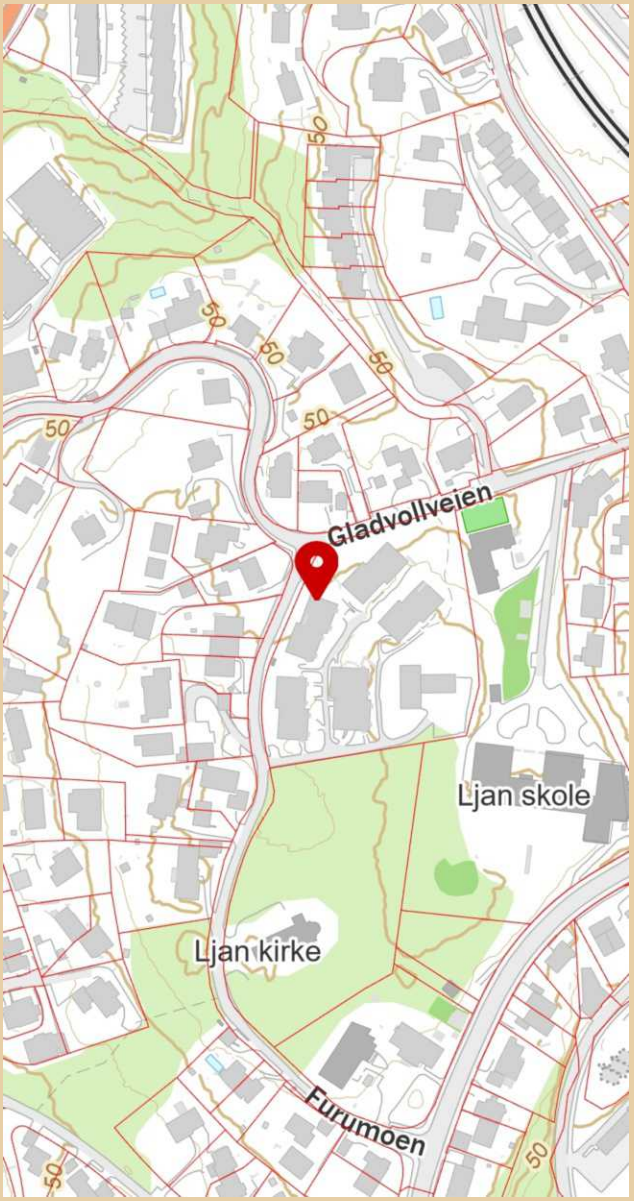
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furumoen 8H, 1168 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 175, Snr. 36, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
