PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FURUMOEN 8 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

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: 08.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3394 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ1795

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

Norsk takst

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.



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.



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.



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.



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.



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 som nyoppusset og pen med blant annet nytt bad og nytt kjøkken. 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: Fiskebensmønstret laminat. Veggflater: Malte glatte flater. Spilevegg i del av stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er lagt nye gulv og alle flater er sparklet og malt i 2026. (Ref. eier).

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) i gangen.

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.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er ingen fastmonterte varmekilder. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er nytt i 2026. Det er opplyst at det er byttet sluk og membransystem i tillegg til installasjoner og nye fliser.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sluttkontroll og garantibevis på utførte arbeider. Arbeidene er utført av Puss Opp! Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i kanal og elektrisk vifte. Det er overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. 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 MMS 3 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2026.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Tilkoblingspunkt til oppvaskmaskin. Det er stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Hovedstoppekranen er i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Det er opplyst at anlegget er byttet i 2026.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i sisternen på badet.

Naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er innebygget og besiktigelsen er begrenset gjennom åpning i innredningen. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig

Beskrivelse av eiendommen

brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

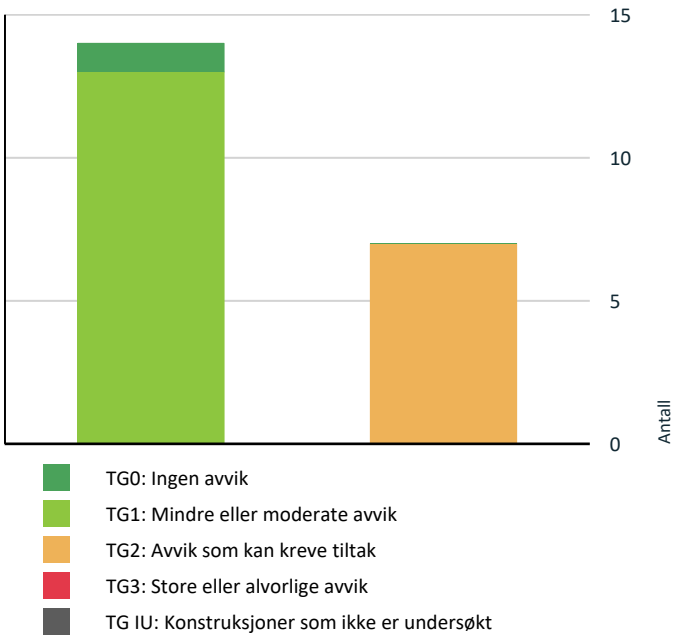
Selveierleilighet

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er opprinnelig en bod inne i leiligheten. Denne er tatt bort arealet er nå en del av stuen. Døren til badet er flyttet fra gangen og ut i stuen.

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som nyoppusset og pen med blant annet nytt bad og nytt kjøkken. 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.

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 terrassebord og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på blomsterkassen er ca. 53 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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fiskebensmønstret laminat. Veggflater: Malte glatte flater. Spilevegg i del av stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er lagt nye gulv og alle flater er sparklet og malt i 2026. (Ref. eier).

Noen mindre gjenstående arbeider gjenstår på befaringen.

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 helt 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

Tilstandsrapport

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 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 denne befaringen er ca. 20 grader 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.

Det er viktig å være klar over at undersøkelsen gir et øyeblikksbilde og at forholdene endrer seg med nedbørsperioder, tørkeperioder og temperatur.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Oppvarming

Beskrivelse

Det er ingen fastmonterte varmekilder. Varme i baderomsgulvet.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er nytt i 2026. Det er opplyst at det er byttet sluk og membransystem i tillegg til installasjoner og nye fliser.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sluttkontroll og garantibevis på utførte arbeider. Arbeidene er utført av Puss Opp AS. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 60 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Sluk og membran er fra 2026.

Sisternen er ikke fuktsikret med membran, men det er lagt inn en lekkasjestopper i sisternen. Denne stenger av vannet ved eventuelle lekkasjer fra den innebyggede sisternen. Det er skjønnsmessig vurdert at dette ivaretar krav om fuktsikring.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i kanal og elektrisk vifte. Det er overstrømming under døren for tilluft.



Overstrømming av luft under døren.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. 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 MMS 3 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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

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.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Det er opplyst at anlegget er byttet i 2026.



Rørskap på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i sisternen på badet.

Soilrør er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Tilstandsrapport

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 innebygget og besiktigelsen er begrenset gjennom åpning i innredningen. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet). Det er montert lekkasjesikring i forbindelse med berederen.

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 oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026 Det er opplyst at Rett Elektro AS har utført alt av elektro i leiligheten.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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?
    Ja

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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 punktet 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.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed.

Vurdering av avvik:

• 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

• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

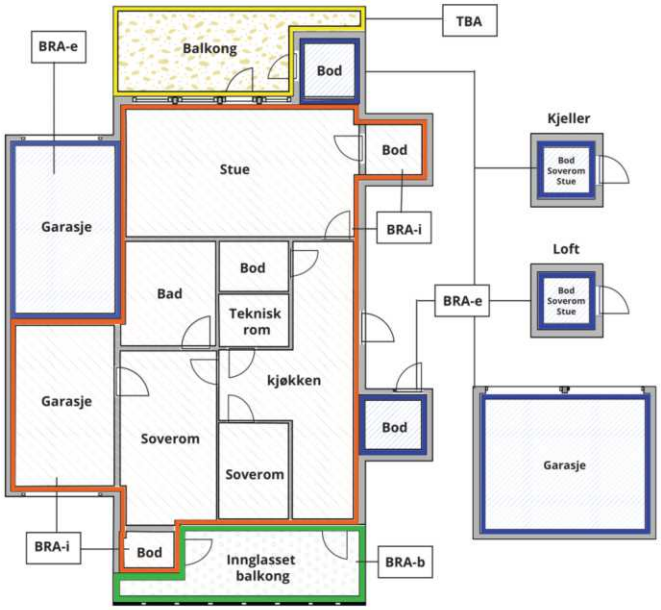
Hva er måleverdig areal?

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	Bod i oppgangen	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 238 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er opprinnelig en bod inne i leiligheten. Denne er tatt bort arealet er nå en del av stuen. Døren til badet er flyttet fra gangen og ut i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad, kjøkken og flater. Nytt elektrisk anlegg. Se konstruksjoner for detaljer og vurderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	175	0	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	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	

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.

Kunde er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

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.

Furumoen 8H

Nabolaget Ljan - vurdert av 154 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	7 min 3.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	10 min 6.4 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 1.6 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) 31 barn	4 min 0.3 km
Store Ljan barnehage (1-5 år) 62 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

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

—

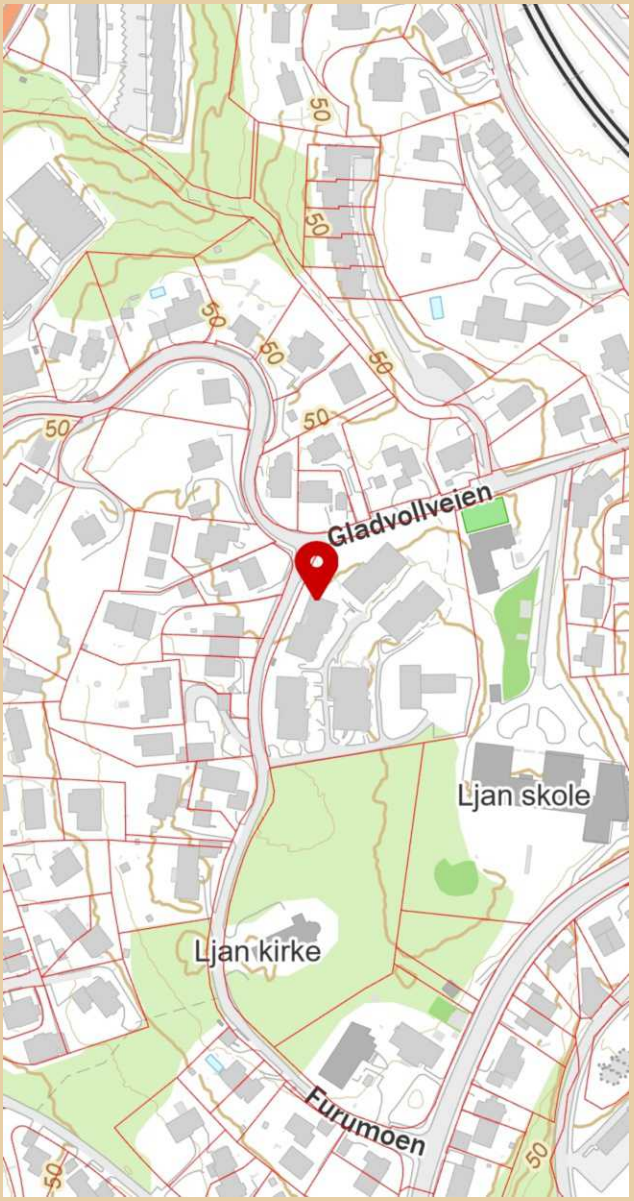
Gateparkering
Lett 91/100

—

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260293
Addresse	Furumoen 8 H		
Postnr.	1168	Sted	OSLO
Selgers navn	STIFTELSEN NORDEA BANK NORGES PENSJONISTER		
Selgers navn	Ahmed El Amrani		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.05.26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ubebodd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innbo/trygg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

PussOpp AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alle nødvendige dokumenter

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalt oppusset bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalt oppusset bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rett Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og alle nødvendige dokumenter

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total oppusset bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle nødvendige dokumenter

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i leiligheten og nytt sikringskap med jordfeilbrytere. Trukket nødvendige kurs til bad og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og alle nødvendige dokumenter

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Ahmed El Amrani*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:30 og lukker 11. april kl. 18:30.

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 8.april klokken 18.30.

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. Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale
7. Avslutte inkludert TV-pakke
8. 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.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier 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 - 7390.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 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 161 440.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 161 440.

Sak 6

Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemelding fra flere eiere at man opplever ustabilt og tregt internett, og at det er et ønske om å oppgradere til fiber i sameiet. Det har derfor kommet inn flere forslag til årsmøtet om å oppgradere bredbåndsavtalen vår til fibernett. Dersom det blir flertall for dette på årsmøtet, så vil styret innhente tilbud på avtale om fibernett i sameiet og inngå avtale med leverandøren som gir det beste tilbudet. Fibernett skal gi et bedre og mer stabilt internett.

Alternativt kan vi si opp den kollektive avtalen vi har i sameiet med bredbånd. Hver eier må da inngå egen bredbåndsavtale. Dersom flertallet ønsker dette, vil styret være behjelpelig med å finne en løsning for de som ønsker veiledning videre med Telia. Flere får dekket bredbåndskostnad via jobb og har andre løsninger for tv. I dag har vi den minste pakken fra Telia som gir dårlig internett for enkelte beboere.

Vi ønsker derfor å legge frem to alternativer hvor man enten stemmer for å inngå en felles avtale med leveranse av fibernett, eller at vi avvikler den felles avtalen vår som vi har i dag og at styret er behjelpelige med å forlenge individuell avtale til de som ønsker dette.

Dersom dere ønsker å fortsette med dagens løsning og bredbåndsavtale, så stemmer dere mot forslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale
- Mot Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret innhenter tilbud fra leverandører på fibernett og inngår avtale med den beste tilbyderen.

2. Styret sier opp den kollektive avtalen med Telia om leveranse av bredbånd og er behjelpelige med å forlenge avtalen med Telia for beboere som ønsker dette.

Sak 7
Avslutte inkludert TV-pakke

Forslag fremmet av:
Siri H. Smedsdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dagens avtale med Telia er en TV-pakke inkludert for alle beboere, uavhengig av individuelle preferanser. Det har blitt stadig mer vanlig at sameier ikke inkluderer TV-pakke i bredbåndsavtalen, men heller tilbyr dette som et tilvalg for de beboerne som ønsker det.

Forslag til vedtak
Styret skal si opp TV-pakken som er inkludert i bredbåndet når anledningen byr seg, og ved inngåelse av nye avtaler skal TV-pakke ikke være en del av bredbåndet.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke fått innspill eller tilbakemelding om at noen av sameiets eiere har innspill ang styrets arbeide. På forespørsel fra valgkomiteen ønsker alle på valg stille til gjenvalg og styret innstiller til dette.

Roller og kandidater

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

- Marianne Holtet

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

- Lina Jankuviene

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

- Thomas Wilhelmsen

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

- Inger Kristin Bøe
- Stian Fuglerud

STYRETS ARBEID
Styret har utført følgende arbeid for året 2025- 2026

- Styret har etter siste årsmøte gjennomført 11 styremøter.
- Styret har etter siste årsmøte behandlet 64 saker.
- Styret har aktivt brukt Vibbo som informasjonskanal og lagt ut/ oppdatert 11 innlegg og temaer om blant annet:
  Ventilasjon, Fellesarealer, Kameraovervåkning, Postkasselås/nøkler/ skilt, Brannkontroll, Sommerfest, Tv og Internett, Ventilasjon mm.

Saker og ting som har blitt gjennomført etter sist årsmøte er blant annet:

- Styret har i samarbeid med Sikkerhetsgruppen gjennomført brannvernkontroll av alle leiligheter og fellesområder.
- Styret har gjennomført service på garasjeport.
- Styret har gjennomført vårdugnad.
- Styret har gjennomført sommerfest.
- Styret har etablert et hagelag.
- Styret har prutet på renten i OBOS banken som gav oss en litt lavere rente (selv om renten er høy grunnet lån uten sikkerhet).
- Utbedret råteskader på utvendig kledning på hus nr. 8 og 10.
- Gjennomført spyling og rensing av takrenner i hus nr. 2.
- Gjennomført ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor, ettersom PWC faset ut revisjon for borettslag.
- Gjennomført budsjettmøter.
- Re åpnet sluk på tak i nr.12 med Spylevakta da nedløpet var tett.
- Gjennomført ett års befaring med Follotak.
- Styret har gjennomført høstdugnad i samarbeid med sameiets beboere.
- Gjennomført pipekontroll, Furumoen 2 med Oslo Brann og redning.
- Reparert utebenk.
- Fakturert strømforbruk til de som har brukt ladestrøm i garasjen.

Vi minner om at alle må sette seg inn i våre felles estetiske retningslinjer som beskrevet på Vibbo. Slik som for eksempel ved utskifting av markiser så skal lys grå duk benyttes. Styret oppfordrer alle som ikke har byttet til utelampe Basel, om å gjøre dette. Minner også om vedlikehold av rekkverk på ramper som beskrevet på Vibbo.

Husk at dekket på terrassen i øverste etasje på hus 4-6-8-10-12 er polyuretanbelegg (en membran) som hovedsakelig er for å hindre lekkasje og fuktgjennomtregning til betong og etasjen under. Denne må ikke ødelegges/ gjøres endringer på.

Er det noe du lurer på som du ikke finner på Vibbo så send styret en mail:
furumoenboligsameie@styrerommet.no

Styret ønsker å takke alle som bidrar til å holde sameiet pent og ryddig. Takk for at dere også viser hensyn og holder en god dialog både beboer seg imellom og ved henvendelser direkte til styret.

Vi gleder oss til å se dere alle sammen på årets vårdugnad, dato: lørdag 25 april. Konteiner for hageavfall blir satt ut ved komposthaugen mandag 13. april og hentes mandag 27. april.

Som beskrevet i innkallingen vil styret sitte i Kjellerstuen å gå gjennom årsmøtet og være tilgjengelige for de som ønsker dette. Dato: mandag 6. april kl 19:00. Frist for å stemme på saker er onsdag 8. april 2026.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 950 907.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Styret har satt av midler i budsjettet til rehabilitering av betongdekket ved innkjøringen til garasjen (under postkassene) og kummer, samt rehabilitering av belegg på gulvet i inngangsparti/ kjeller i nr 2.

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 indeksregulert med 3 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FURUMOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980626210, KLIENTNR. 7390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 389 077	2 295 966	2 450 000	2 477 000
Andre inntekter	3	38 806	2 521 714	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 427 883**	**4 817 680**	**2 450 000**	**2 477 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 100	-21 415	-22 000	-23 000
Styrehonorar	5	-156 738	-151 878	-156 738	-161 440
Revisjonshonorar		0	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-111 705	-106 605	-112 000	-117 000
Konsulenthonorar		-26 650	-25 905	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-240 553	-1 725 857	-285 000	-550 000
Forsikringer		-160 170	-146 836	-176 000	-188 000
Kommunale avgifter	7	-494 184	-453 211	-514 000	-519 000
Energi/fyring	8	-37 321	-38 769	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 567	-300 623	-320 000	-340 000
Andre driftskostnader	9	-151 924	-141 701	-140 000	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 720 912**	**-3 120 924**	**-1 792 738**	**-2 146 940**
DRIFTSRESULTAT		**706 970**	**1 696 756**	**657 262**	**330 060**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 449	11 653	0	0
Finanskostnader	11	-242 105	-313 400	-255 000	-213 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-239 656**	**-301 747**	**-255 000**	**-213 000**
ÅRSRESULTAT		**467 314**	**1 395 009**	**402 262**	**117 060**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		467 314	1 395 009		

FURUMOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980626210, KLIENTNR. 7390

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		158	210
Forskuddsbetalte kostnader		440 812	399 721
Driftskonto OBOS-banken		575 537	495 475
Sparekonto OBOS-banken		1 554	1 502
SUM OMLØPSMIDLER		**1 018 060**	**896 908**
SUM EIENDELER		**1 018 060**	**896 908**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 224 629	-2 691 943
SUM EGENKAPITAL		**-2 224 629**	**-2 691 943**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 174 536	3 522 738
Annen langsiktig gjeld	14	1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 175 536**	**3 523 738**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 725	41 346
Leverandørgjeld		22 220	22 324
Påløpte renter		1 209	1 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		**67 154**	**65 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 018 060**	**896 908**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
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	2 242 080
Garasje	146 646
Leie/felleskostnader tidl.år	351
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 389 077**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm i garasje 2024	38 806
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 806**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-156 738
SUM STYREHONORAR	**-156 738**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 893
Drift/vedlikehold VVS	-4 975
Drift/vedlikehold elektro	-80 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 762
Kostnader dugnader	-12 827
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-240 553**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-332 229
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-494 184**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 321
SUM ENERGI / FYRING	**-37 321**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 936
Vaktmestertjenester	-121 284
Snørydding	-10 847
Andre driftskostnader	-778
Andre kontorkostnader	-856
Bank- og kortgebyr	-3 224
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-151 924**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52
Andre renteinntekter	122
SUM FINANSINNTEKTER	**2 449**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-241 154
Pantegjeldsrenter	-951
SUM FINANSKOSTNADER	**-242 105**

NOTE 12
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 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2016	-5 649 937	
Nedbetalt tidligere	2 246 613	
Nedbetalt i år	228 788	
		-3 174 536
OBOS-BANKEN		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	780 586	
Nedbetalt i år	119 414	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 174 536**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUMOEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MED8-W7X2G-HD1BE-5A8EK-Z3IHI-UPUFT

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-22 21:02:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4MED8-W7X2G-HD1BE-SA8EK-Z3IHI-UPUFT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.26
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 161 440.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

☐ Mot oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret innhenter tilbud fra leverandører på fibernett og inngår avtale med den beste tilbyderen.

☐ Styret sier opp den kollektive avtalen med Telia om leveranse av bredbånd og er behjelpelige med å forlenge avtalen med Telia for beboere som ønsker dette.

Sak 7 Avslutte inkludert TV-pakke

Styret skal si opp TV-pakken som er inkludert i bredbåndet når anledningen byr seg, og ved inngåelse av nye avtaler skal TV-pakke ikke være en del av bredbåndet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Holtet

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lina Jankuviene

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Wilhelmsen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Inger Kristin Bøe

☐ Stian Fuglerud

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FURUMOEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980626210
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 18:30 til 11. april kl. 18:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
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: **27**
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: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 161 440.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 161 440.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppgradere bredbånd til fibernett eller avvikle felles bredbåndsavtale

Styret har fått tilbakemelding fra flere eiere at man opplever ustabilt og tregt internett, og at det er et ønske om å oppgradere til fiber i sameiet. Det har derfor kommet inn flere forslag til årsmøtet om å oppgradere bredbåndsavtalen vår til fibernett. Dersom det blir flertall for dette på årsmøtet, så vil styret innhente tilbud på avtale om fibernett i sameiet og inngå avtale med leverandøren som gir det beste tilbudet. Fibernett skal gi et bedre og mer stabilt internett.

Alternativt kan vi si opp den kollektive avtalen vi har i sameiet med bredbånd. Hver eier må da inngå egen bredbåndsavtale. Dersom flertallet ønsker dette, vil styret være behjelpelig med å finne en løsning for de som ønsker veiledning videre med Telia. Flere får dekket bredbåndskostnad via jobb og har andre løsninger for tv. I dag har vi den minste pakken fra Telia som gir dårlig internett for enkelte beboere.

Vi ønsker derfor å legge frem to alternativer hvor man enten stemmer for å inngå en felles avtale med leveranse av fibernett, eller at vi avvikler den felles avtalen vår som vi har i dag og at styret er behjelpelige med å forlenge individuell avtale til de som ønsker dette.

Dersom dere ønsker å fortsette med dagens løsning og bredbåndsavtale, så stemmer dere mot forslaget.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 9
Antall stemmer mot saken: 18
Antall blanke stemmer: 5
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret innhenter tilbud fra leverandører på fibernett og inngår avtale med den beste tilbyderen.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret sier opp den kollektive avtalen med Telia om leveranse av bredbånd og er behjelpelige med å forlenge avtalen med Telia for beboere som ønsker dette.

Antall stemmer for vedtak 1: 14
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall blanke stemmer: 5
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Avslutte inkludert TV-pakke

Fremmet av: Siri H. Smedsdal

I dagens avtale med Telia er en TV-pakke inkludert for alle beboere, uavhengig av individuelle preferanser. Det har blitt stadig mer vanlig at sameier ikke inkluderer TV-pakke i bredbåndsavtalen, men heller tilbyr dette som et tilvalg for de beboerne som ønsker det.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 21
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke fått innspill eller tilbakemelding om at noen av sameiets eiere har innspill ang styrets arbeide. På forespørsel fra valgkomiteen ønsker alle på valg stille til gjenvalg og styret innstiller til dette.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Holtet (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Holtet

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Lina Jankuviene (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lina Jankuviene

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Wilhelmsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Wilhelmsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Kristin Bøe (24 stemmer)
Stian Fuglerud (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Kristin Bøe
Stian Fuglerud

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.

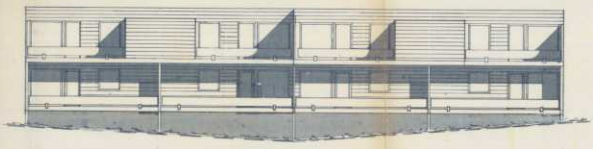
for bygningssjefen

S. Oddby

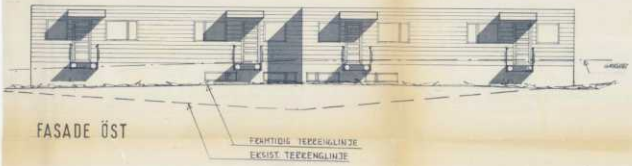
Overingeniør
S. Oddby

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.



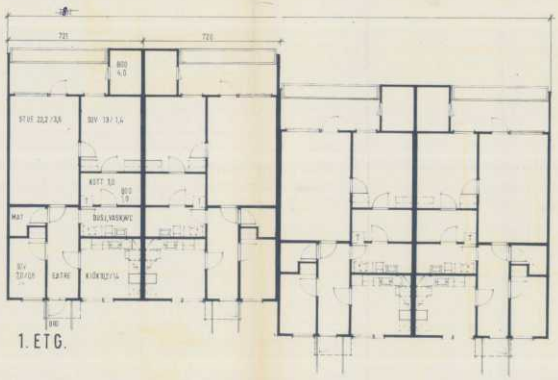
FASADE VEST



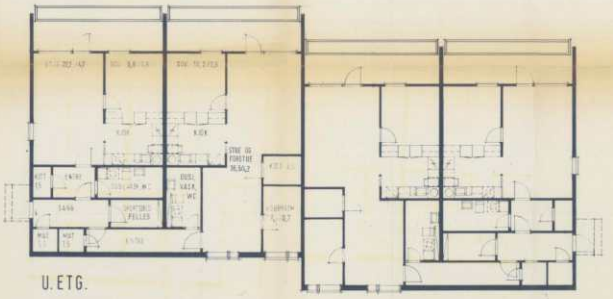
FASADE ÖST



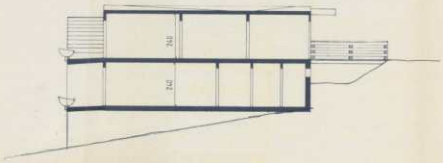
GAVL



1. ETG.



U. ETG.



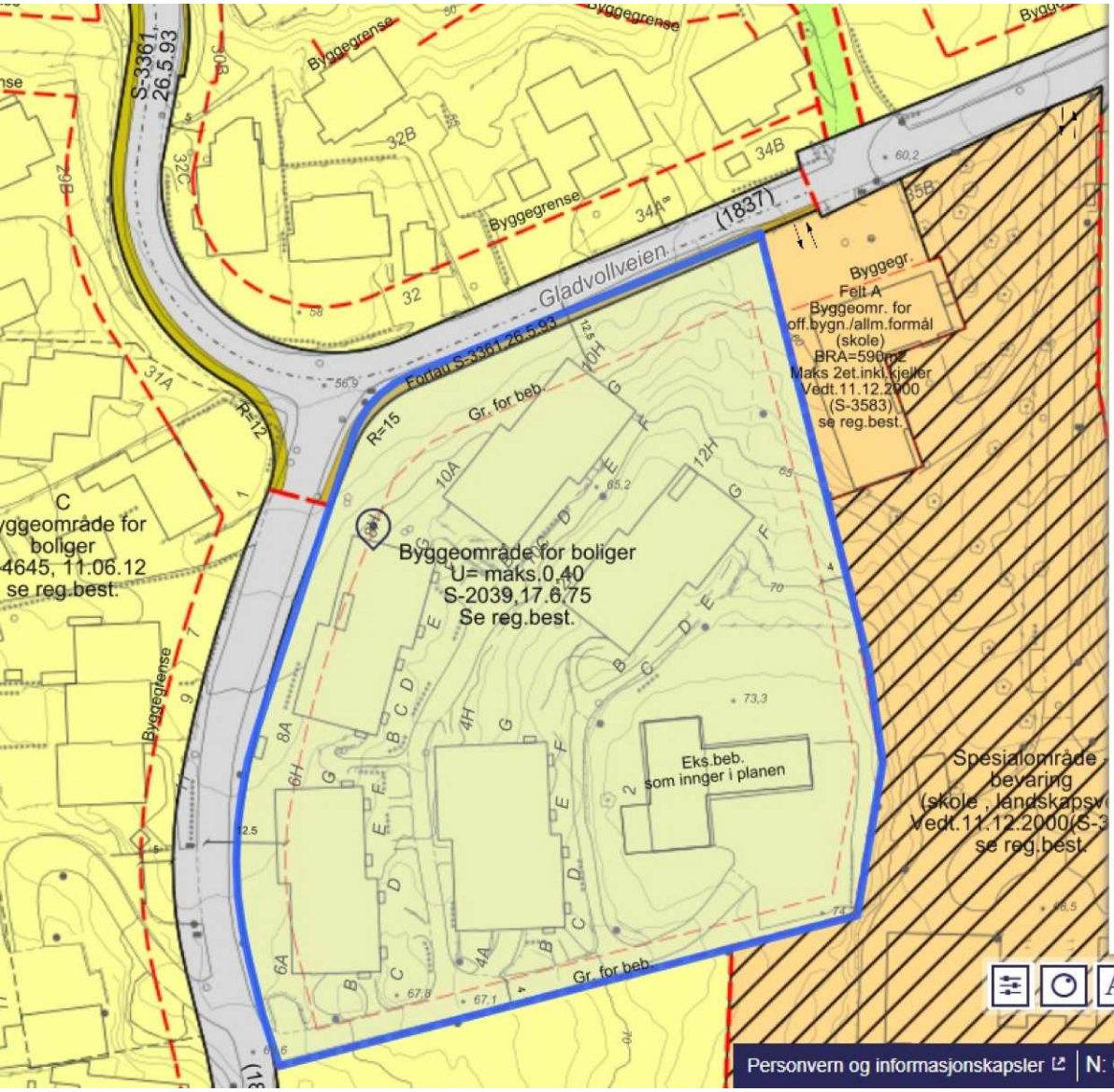
SNITT

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



194/175 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1168 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 9069m²
Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (1)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (4)

☑ Vis kart for Reguleringsplaner

S-2039 ○Vis planområ
Reguleringsbestemmelser

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Grense for bebyggelse
- Linje: Måle- og avstandslinje
- Linje: Bygningens plassering i beb.plan

Personvern og informasjonskapsler
N: 6635714, Ø: 600034
20 m
©

Oslo

S-2039

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 194/175 - Furu- moen 2, Ljan.

Vedtaksdato: 17.06.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501290

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 194, BNR. 175, FURUMOEN 2, LJAN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område kan bebygges med inntil 40 boligenheter (aldersboliger) samlet 4 eller 8 sammen i en etasje + underetasje. Maksimal fasadehøyde skal være to etasjer, unntatt for den sørøstlige husrekke hvor det skal være garasje i kjeller. Maksimal utnyttelses grad (inkludert eldre bebyggelse) må ikke overstige 0,40.

§ 2. Det skal opparbeides 1 garasje-/parkeringsplass pr. bolig.

§ 3. Eventuell nettstasjon skal plasseres i området etter samråd med Oslo lysverker og skal tilpasses bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Områdets terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og de nødvendige sikringstiltak bør foretas før bygging igangsettes.

§ 5. Med henvisning til paragraf 69 nr. 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det i forbindelse med søknad om byggetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten.

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

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

Oppdragsnummer:
38260293

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.
