PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FURULUNDTOPPEN 20B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Samsvarserklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Servitutter og seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2145

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Furulundtoppen 20 B, 0282 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 182, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2541 **Eiendomsverdi ref nr:** WC2515

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1985. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Sør/sørøst-vendt terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Overbygget av den overliggende terrassen. Rekkverk av mur. Dekke av betong belagt med fliser. Det legges til grunn tettesjikt/membran fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,39 m.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad

Garderobeskap i soverommene.

VÅTROM Gå til side

Baderom/vaskerom fra 2016
Det finnes også VVS-dokumentasjon fra samme periode, bl.a. montering av sisterne over membran, og FDV for fliser/naturstein.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør for baderom.
Noe kobber fra byggeår.
Hovedstoppkran i kjøkkenbenk.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og ABS plastrør.

I følge byggesaksdokumentasjon er ventilasjonen basert på naturlig avtrekk med separate kanaler fra kjøkken og bad til samlehette over tak.

Ca. 120 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen. Det er utført el-tilsyn fra Elvia 08.11.2023 med saksnr 5272103.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

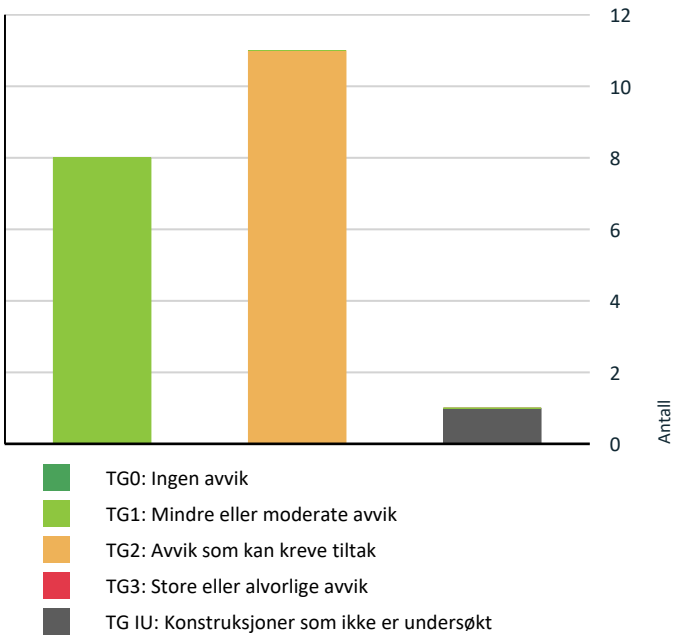
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det kan mangle samsvarserklæring for hele deler av anlegget. Hele historikken til anlegget er ikke kjent/dokumentert.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er en skade i vindusrammen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Ingen umiddelbare tiltak på kjøkkenvindu synes nødvendig. Det må påregnes noe nedsatt funksjon pga. elde og slitasje av mekanismer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er elde/slitasje på entrédør. En mindre skade i øvre venstre hjørne og løs/skjev tettelist. Døren står noe skjevt i karmen.
- Isolerglassene i døren(e) er gamle (eldre enn 35 år). Isolerglass i ytterdører har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tettelisten bør festes eller skiftes, døren rejusteres i karm og den mindre skaden utbedres for å sikre tett lukking; uten tiltak kan økt trekk, varmetap og gradvis forverring av skjevhet føre til større slitasje og dyrere reparasjon.
- Isolerglassene i døren(e) er eldre enn 35 år, noe som gir økt risiko for punktering på grunn av skjulte konstruksjoner. Redusert energieffektivitet må påregnes, og fremtidig funksjon er usikker.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sør/sørøst-vendt terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Overbygget av den overliggende terrassen. Rekkverk av mur. Dekke av betong belagt med fliser. Det legges til grunn tettesjikt/membran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det er ikke nødvendig å utbedre rekkverket med tanke på sikkerhet eller fallfare, men dette må vurderes individuelt. Utbedring kan ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett/laminat

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Info fra eier: det forekommer riper i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,39 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler o.l.

Info fra eier: bak fastmontert skap i stue er det et mindre hull i gipsplate.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør til minste soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avviket ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997, er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom/vaskerom fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra rehab av bad i 2016: kontrollskjema for flisarbeid (10.03.2016) med angitt membran (Schønox HA/1KDS) og slukmansjetter, samt garantibevis for gulvmembran (31.03.2016) (Sarnafil). Det finnes også VVS-dokumentasjon fra samme periode, bl.a. montering av sisterne over membran, og FDV for fliser/naturstein.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det mangler detaljbilder av utførelse av membran ved sluk, rørgjennomføringer og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: fallet på gulvet i dusjsonen er noe mindre enn 1:50, men det er utført funksjonstest med vann og vannet renner til sluk. Funksjonskravet anses oppfylt. Det kan likevel være at noe vann blir liggende som følge av perling på overflater.

Merknad: det er enkelte hakk i flis.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Sarnafil banemembran iht. faktura og garantibevis. Schønox HA/1KDS og slukmansjetter på vegger iht. beskrivelse.

Se forøvrig punkt for dokumentasjon vedr. risiko.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Opplegg for avløp til vaskemaskin må tilpasses noe.

Info fra eier: Litt løst toalettsete. Er nylig limt, men fortsatt litt løst.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte til felles kanal.

Avtrekk er i byggesaken beskrevet som naturlig avtrekk via egen kanal til tak med separate kanaler fra kjøkken og bad vaskerom til samlehette over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at avkast til felles kanal for naturlig ventilasjon er en godkjent løsning i sameiet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell dokumentasjon på at avkast til felles kanal er godkjent løsning foreligger ikke og forholdet må avklares med styret. Uten avklaring kan anlegget bli pålagt endringer ved tilsyn og medføre kostnader og redusert avtrekkseffekt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Hull ble tatt fra gang. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

Avtrekk er i byggesaken beskrevet som naturlig avtrekk via egen kanal til tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at avkast til felles kanal for naturlig ventilasjon er en godkjent løsning i sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell dokumentasjon på at avkast til felles kanal er godkjent løsning foreligger ikke og forholdet må avklares med styret. Uten avklaring kan anlegget bli pålagt endringer ved tilsyn og medføre kostnader og redusert avtrekkseffekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør.
Noe kobber fra byggeåe
Ikke stopprkram

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og ABS plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I følge byggesaksdokumentasjon er ventilasjonen basert på naturlig avtrekk med separate kanaler fra kjøkken og bad til samlehette over tak.

Merknad: Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Effekten av naturlig ventilasjon vil variere med værforholdene, blant annet temperaturforskjeller og vindforhold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluftsventiler på soverommene.

Konsekvens/tiltak
• Tilluftsventiler bør monteres i hvert soverom for å sikre tilstrekkelig friskluft og trykkbalanse; uten tiltak kan inneluften forringes og det må påregnes ventilering med åpne vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

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 med automatsikringer i entréen.

Det er utført el-tilsyn fra Elvia 08.11.2023 med saksnr 5272103 uten avvik.

Vurdering av avvik:
• Det kan mangle samsvarserklæring for hele deler av anlegget. Hele historikken til anlegget er ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen komplett oversikt over arbeider på det elektriske anlegget.

Fremviste samsvarserklæringer:

05.06.2026
Utskifting av dimmer i soverom

12.09.2025
Utskifting av stygge stikk samt brytere, utskifting av taklampe, utskifting av vifte.

13.12.2021
Arbeider ifb. utskifting av kjøkken. Remontering av stikkontakter og brytere i gang, stue samt kjøkken. Opplegg av ny kurs for komfyr. Flytting av stikkontakt for vifte. Tilkopling av ny VVB over servicebryter. Opplegg og montering av ny stikkontakt over kjøkkenbenk. Tilkopling av lys under overskap samt tilkopling og programmering av trådløs enhet. Opplegg av stikkontakt for kjøleskap og micro. Opplegg av kanal i stue for coax-kabel. Montering og tilkopling av varmeovner på kjøkken og stue. Kontroll av hovedsikring etter strømbortfall.

17.06.2021
Feilsøking og reparasjon av lysbryter. Utskifting av defekt stikkontakt på bad. Utskifting av trådløs bryter samt 1 stk dim-aktuator og 1 stk bryteraktuator.

22.12.2017
Opplegg iht. tilbud 20817 (utført 19.12.2017).

09.05.2016
Ny installasjon i bad, varmekabel bad 400W (kursfortegnelse ordre 12319).

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Ny kurs til kjøkken 2021 utløste normalt krav til komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt kan øke risikoen for brann. Anbefaler installasjon av komfyrvakt.

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det kan mangle samsvarserklæring for hele deler av anlegget. Hele historikken til anlegget er ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det er ikke nødvendig å utbedre rekkverket med tanke på sikkerhet eller fallfare, men dette må vurderes individuelt. Utbedring kan ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen komplett oversikt over arbeider på det elektriske anlegget.

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

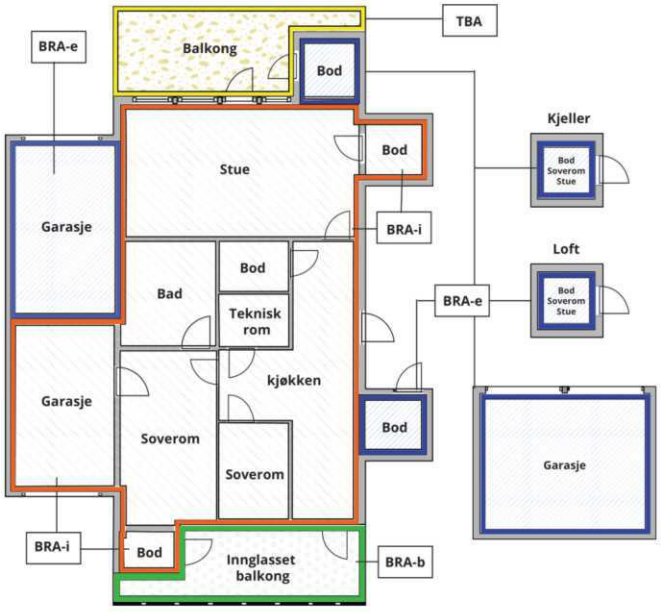
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	71			71	7
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Terrassen er målt til ca. 6,5 m² og avrundet til 7 m².

Merk at kommunens bruksenhetsnummer er H0302, men leiligheten oppleves som en 2. etasje.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod 1: ca. 2 m²
Kjellerbod 2: ca. 3 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 12.09.2025 - Utskifting av stygge stikk samt brytere, utskifting av taklampe, utskifting av vifte - samsvar fremvist.
07.09.2026 - Montering av branntrommel. Faktura fremvist
Desember 2021 - Nytt kjøkken. Div. dokumentasjon fremvist.
05.06.2026 - Utskifting av dimmer i soverom. Samsvar fremvist.

Eiendomsressurs AS
Arnljot Kjeldaas' vei 68
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Kristin Grymyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	182		9	4173 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Furulundtoppen 20 B

Hjemmelshaver
Grymyr Kristin

Eierandel
86 / 1548

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Garasjeplass i garasjerekke med plass til én bil.

Garasjerekken er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedrørende vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

-Eldre standard
-Eldre taktekking
-Noe misfarging av undertak

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til

Forutsetninger

seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter, anbefales egne undersøkelser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260499
Addresse	Furulundtoppen 20B		
Postnr.	0282	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristin Grymyr		

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?

08/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Egen innboforsikring. Sameiet har forsikring i Protector

Polise/avtalenr.:

3825722-2.1

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

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

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:

Bytte av varmtvannsbereder i forbindelse med bytte av 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:

Faktura fra H&H rør as

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av kledning over inngangsdør i oppgang B.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei. Utført av en beboer i sameiet, ukjent fagkompetanse

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Elektrisk arbeid i forbindelse med innvendig oppussing

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:

Harald Frogner AS. Samsvarserklæring ligger vedlagt

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

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Kontrollen ble gjennomfør 08.11.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Utskifting av vifte på 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:

Harald Frogner ASSamsvarserklæring

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Statens Vegvesen vil kjøpe tomt av Sameiet i forbindelse med etablering av nytt sykkelfelt langs Ring 3. Garasjeplassen til denne seksjonen er ikke en av de som er berørt av nytt sykkelfelt ihht opplysningsskjema fra Forretningsfører 08.09.26

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vinduer og balkongdører utvendig og innvendig, balkongvegger, -tak, -gulv og ytre rom. Innvendige vann- og avløpsrør frem til forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Se vedtekter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond i forbindelse med utbetaling av erstatningen fra SVV, der erstatningen inngår. Ekstra innskudd til vedlikeholdsfond krever vedtak fra årsmøte. Det skal etableres nytt nøkkelsystem.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Kristin Grymyr*

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Saksbehandler:

Sjekkliste for ordre nr: 7129

Kunde:
11609 - INGER KJEVE
FURULUNDTOPPEN 20B
0282 OSLO

Arbeidssted:

Kontakt:

Dato:
18. april 2007

Storo Elektro		**Ikke utført**	**Utført**	**Ikke aktuelt**
Anlegget er risikovurdert iht. gjeldende prosedyrer			✓	
Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring			✓	
Samtlige tilkoblinger er tiltrukket tilstrekkelig (moment)				✓
Opprydding, sjekket etterglemt verktøy og materiell			✓	
Jording av materiell/utstyr er utført der jording er påkrevet				✓
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle			✓	
Kabelinnføring er tettet - også ubenyttede svekkinger/kabelføringer				✓
Koplet måler riktig, sjekket dreieretning på skive				✓
Jordfeilbryter/varsling er testet			✓	
Alle monteringsanvisninger er fulgt			✓	
Avdekking og kapslinger er utført i henhold til NEC 400				✓
Alt materiell og utstyr er CE merket			✓	
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler				✓
Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg				✓
Jordleders kontinuitet				✓
Målernummer -			✓	

Dato
18.04.2007

Underskrift, ansvarlig montør

FRODE Ø. ØDEGÅRD

Storo Elektro AS

Saksbehandler:

GARANTIBEVIS

Må oppbevares i hele anleggets levetid

Kunde:
11609 - INGER KJEVE
FURULUNDTOPPEN 20B
0282 OSLO

Arbeidssted:

Kontakt:

Dato:
18. april 2007

Samsvarserklæring fra Storo Elektro AS — **Ordre nr: 7129**

(Dette dokumentet må oppbevares av eier i hele anleggets levetid.) — *Denne ordre er ferdig utført*

Arbeidsbeskrivelse
18.04 UTFØRT RAPPORT NR 255267, FRA HAFSLUND.

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2006

Sikkerhetsrutiner og kontroller utført av montør:

Storo Elektro		Ikke utført	Utført	Ikke aktuelt
Anlegget er risikovurdert iht. gjeldende prosedyrer			✓	
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking				✓
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking				✓
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr				✓
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg			✓	
Anlegget er funksjonstestet			✓	
Isolasjonsmålt (Mohm)				
Jordleders kontinuitet				
Driftsspenning: 0k			✓	
Målernummer -			✓	

Dato
18.04.2007

Underskrift, ansvarlig montør

FRODE Ø. ØDEGÅRD

Jeg bekrefter at det elektriske anlegget er planlagt, installert og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i anvendt forskrifter.

Dato:
18.04.2007

Underskrift, aut. installatør

enova

Energiattest



Adresse **Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348388**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80985738**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **182**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **173,08**

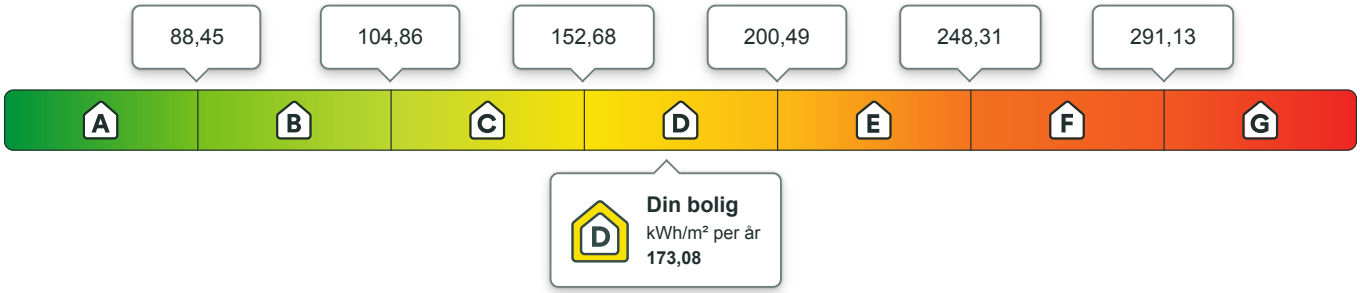
Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 288,66	**173,08**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
159260499	02.09.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Kristin Grymyr
Eiendom:	gnr. 10, bnr. 182, snr. 9 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Thea Sofie Lian Hvam
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 10, bnr. 182, snr. 9 i Oslo
Adresse: Furulundtoppen 20B, 0282 OSLO
Onr. 159260499

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3 300 kr

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, tv/internett, strøm fellesområder, andre driftskostnader

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3 300

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Protector Forsikring Polisenr 3825722-2.1 Forfall _____ Betalt ✓

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 8 024 pr 31.12.2025
Total formue kr. 144 445 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ullernchausséen - Nytt sykkelfelt langs Ring 3 (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202318289). Garasjeplassen til denne seksjonen er ikke en av de som er berørt av nytt sykkelfelt.
Det er avtalt en erstatning til sameiet fra Statens Vegvesen på 450,000 kr for de to nederste garasjeplassene.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja. Nr 7 av 18 (fra toppen av garasjerekken). Plassen følger med seksjonen. Garasjene er fellesområdet, men hver seksjon har rett til å bruke plassen.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 000
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		6074.06.16296

Styreleder i sameiet

Navn:	Eivind Fosli
Adresse:	Furulundtoppen 20A, 0282 Oslo
Telefon:	92615290
Fax:	
E-post:	e.fosli@gmail.com

Send svar til: thea.hvam@privatmegleren.no

Dato og sted: 08.09.2026 / Oslo

Kjetil Bøhlerengen

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsmøte 2026

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Torsdag 4. juni kl 18.00



- Innkalling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Budsjett
- Andre saker
- Valg

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til årsmøte i B/S Furulundtoppen 20

4 juni 2025, kl. 18.00

Møte holdes hos Fredrik, tredje etasje høyre inngang A.

Dagsorden:

1. Konstituering
   1.1. Godkjenning av innkalling
   1.2. Godkjenning av dagsorden
   1.3. Valg av møteleder og referent
   1.4. Valg av sameiere til å undertegne møteprotokollen sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap for 2025.
4. Budsjettforslag for 2026
5. Innmeldte saker
6. Eventuelt
7. Valg

Oslo, den 27.05.2024

For B/S Furulundtoppen 20 A

Fredrik Normann

Styreleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING

Årsberetningen oppsummerer de viktigste drifts- og utviklingsoppgaver i sameiet.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Fredrik Normann	Furulundtoppen 20 A
Styremedlem	Helga Katharina Haug	Furulundtoppen 20 B
Styremedlem	Torstein Finsrud	Furulundtoppen 20 A
Forretningsfører	Kjetil Bøhlerengen	Furulundtoppen 20 B

Generelle opplysninger om Boligsameiet Furulundtoppen 20
Sameiet består av 18 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 984 291 884 og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 10/182.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med enerett til bruk av bolig.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligsameiet Furulundtoppen 20 har ingen ansatte.

Forretningsfører og revisjon
Forretningsførselen er utført av Kjetil Bøhlerengen. Sameiet har ikke revisor.

Eierskifter
Det har i 2025 vært 0 overdragelse i sameiet.

Styrets arbeid

Utover alminnelig forvalting har styret i 2025 gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

Styret hadde fire styremøter i 2025 i tillegg til løpende korrespondanse på e-post. Styrets arbeid har i hovedsak omhandlet en rekke mindre «normale» saker som samlet faktisk tar ganske mye tid. Det fremheves her punkter som var litt større og av betydning:

- Arbeider rundt vannlekkasje og skade hos Liv.
- Det var en del korrespondanse og befaring med kommunen vedrørende sykkelvei-prosjektet.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har en egenkapital på kr.207.344,- ved årsslutt.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr. 711.000,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr. 699.577,-

Resultat
Årets resultat på kr. 11.423,- fremkommer i resultatoppstillingen.

Sameiet hadde budsjettert med et overskudd for 2025 på 7.200,-.

Styret har videreført målsetningene for forvaltning og drift av sameiet:

- Bidra til å øke verdigrunnlaget og kvaliteten av bolig, for hver enkelt sameier, ved best mulig kvalitet på utvikling og drift av eiendommen.
- Gjennomføre vedtak fra årsmøte og sørge for at lover og sameiets vedtekter følges.

Økonomistyring og status
Sameiets utgifter vurderes løpende i forhold til kostnadseffektivitet. Faste kostnader øker stort sett med KPI hvert år og kommunale avgifter har økt betydelig mer de seneste årene. Vi har som mål å fortsette og føre et stramt driftsbudsjett.

Oslo, 27.05.2026

Fredrik Normann (sign.)	**Helga Katharina Haug (sign.)**	**Torstein Finsrud (sign.)**
Styreleder	**Styremedlem**	**Styremedlem**

3. REGNSKAP

Vedlagt inklusive detaljert forklaring. Regnskapet vil også bli gjennomgått på generalforsamlingen i sin helhet.

4. BUDSJETT

Vedlagt inklusive kommentarer. Budsjettet vil også bli gjennomgått på generalforsamlingen i sin helhet.

5. SAKER

1. Tilbud om erstatning for tomt fra Statens vegvesen.

Som det fremkommer av vedlagt dokument tilbyr Statens Vegvesen oss 350.000,- for kjøp av tomt i forbindelse med etablering av ny sykkelvei. Styret mener at dette er et tilfredsstillende tilbud og anbefaler sameierene å stemme for dette. I en slik sak er det krav om 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Sameiet Furulundtoppen 20 aksepterer tilbud av 17.04.2026 fra Statens Vegvesen om å selge nødvendig grunn av gnr. 10, bnr. 182 for kr. 350.000,-.

2. Vedlikeholdsfond.

Elisabeth Sættem har fremmet følgende forslag:
Jeg ber om at forslag til vedtak sendes ut til seksjonseierne slik at det kan stemmes over på sameiemøtet.

Begrunnelse: Som dokumentert i Torstein og Elisabeths vedlikeholdsbehovsliste laget i 2025, vil det på kort og lang sikt være behov for større vedlikeholdsarbeider som vi seksjonseierne ikke klarer å utføre selv. For unngå at mange flytter ut på samme tid like før det, med dagens finansieringsmodell, må tas opp lån for å utføre nødvendig vedlikehold er det mer bærekraftig for oss beboere og bygningsmassen å endre finansieringsmodellen. Eksempelvis er det uklokt å vente til det er hull i taket før taket skiftes. Forslaget går ut på at det betales inn et beløp hver måned i tillegg til driftskostnadene og dagens lille buffer. Jeg foreslår at det fra 1. august 2026 betales 1500 kr per måned til sameiets vedlikeholdsfond fra hver seksjonseier.

Forslag til vedtak: Finansieringsmodellen for vedlikehold av Sameiet Furulundtoppen 20 endres fra låneopptakelse når det akutt er behov for profesjonelt vedlikehold, til å opparbeide oss et vedlikeholdsfond til å imøtekomme vedlikeholdsbehovet på bygget og fellesarealene.

3. Forretningsfører.

Kjetil gir seg som forretningsfører etter lang og tro tjeneste ettersom han nå er i prosess med flytting. Styret vil derfor jobbe med å få på plass en ny regnskapsfører. Da vi er et lite sameie med en enkel oversiktlig økonomi der alle er pliktoppfyllende betalere av felleskostnader, har vi ikke sett behov for en ordinær forretningsfører som sender ut fakturaer etc. En forretningsfører har en betydelig merkostnad vi hverken er tjent med økonomisk eller får noe igjen for driftsmessig. Av denne grunn ønsker vi veldig gjerne at noen i sameiet tar over denne jobben og ber om at de som lurer på noe tar kontakt med Fredrik.

Punktet til orientering da forretningsfører ansettes av styret.

4. Betaling av sameiere og andre for arbeider i Sameiet.

Styret har ansvar for å utføre nødvendig vedlikehold og utbedring og kan engasjere utførende uten å spørre årsmøtet. Men det ønskes en prinsipiell diskusjon blant sameieren som en veiledning

6. Eventuelt

7. Valg

Det er viktig at styremedlemmene er engasjert og opptatt av sameiet og evner å sette fellesskapets interesser over sine egne. Det er også viktig at man er åpen for innspill fra andre beboere og prøver å imøtekomme disse så langt det lar seg gjøre. I henhold til vedtektene velges styremedlemmer for ett år av gangen og styreleder for to år. Vi ønsker fortrinnsvis ett styremedlem fra hver oppgang. Vi har i år hatt en kvinne og to menn i styret, pluss Kjetil som deltar på samtlige møter.

Styreleder er på valg i tillegg til begge styremedlemmer. Helga og Fredrik har nå sittet i lang tid og mener at det er tid for å la andre slippe til. Torstein er villig til å fortsette for kontinuitet. Styret har pratet med enkelte sameiere vedrørende å stille sitt kandidatur og det finnes aktuelle kandidater. Det oppfordres allikevel øvrige sameiere til å stille sitt kandidatur på årsmøtet, spesielt gjelder dette nyere sameiere. Styret velger derfor ikke å fremme forslag i forkant, men presenterer dette på møtet. Ta gjerne kontakt med Fredrik om det er noe du lurer på eller ønsker å stille.

Styreleder: (A oppg.)
Styremedlem: (B oppg.)
Styremedlem: Torstein Finsrud (A oppg.)
Varamedlem: (A)
Varamedlem: (B)
Varamedlem: (C)
Forretningsfører: (Ikke på valg, ansatt)

Oslo, 27.05.2026

Styret i Boligsameiet Furulundtoppen 20
v/Fredrik Normann

Boligsameiet Furulundtoppen 20
REGNSKAP 2025

Org. Nr. 984 291 884

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Resultatregnskap 2025

	Resultat 2025	Resultat 2024
Inntekter		
Husleie	685,800	642,600
El - bilavgift	25,200	29,500
Sum Inntekter	711,000	681,100
Kostnader		
Vedlikehold	-197,305	-164,755
Kommunale avgifter	-203,237	-185,695
Strøm	-40,117	-54,649
Kabel TV og internett	-126,851	-119,297
Forsikring	-105,824	-81,928
Annen driftskostnad	-26,243	-26,243
Sum Kostnader	-699,577	-632,567
Driftsresultat	11,423	48,533
Netto finansposter	-1,701	-1,576
Årets resultat	9,723	46,957

Boligsameiet Furulundtoppen 20
Balanse pr. 31.12.2025

	2025	2024
Omløpsmidler		
Fordringer	72,618	50,230
Bankinnskudd	144,449	157,114
Sum omløpsmidler	217,067	207,344
SUM EIENDELER	**217,067**	**207,344**
Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig Gjeld	0	0
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	207,344	160,387
Årets resultat	9,723	46,957
SUM EGENKAPITAL	217,067	207,344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**217,067**	**207,344**

I styret for Boligsameiet Furulundtoppen 20

Fredrik Normann
Styreleder

Helga Katharina Haug
Styremedlem

Torstein Watterud Finsrud
Styremedlem

Kjetil Bøhlerengen
Forretningsfører

4. Husordensregler for Boligsameiet Furulundtoppen 20

1. Ytterdør skal alltid være låst

2. Det skal være stille etter kl. 23.00 på dager før vanlig arbeidsdag og etter kl 24.00 på fredag og lørdag, hvis annet ikke er avtale med de nærmeste naboene. Bruk av musikkanlegg må skje hensynsfullt!

3. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal ikke brukes i tidsrommet: 22.00 – 07.00

4. Alle som tørker klær i vaskerommet skal:
   a. Tømme lofilter etter bruk b.
   Slå av vifte etter bruk

5. Dør til vaskekjeller og boder skal være låst

6. Garasjedører skal alltid være lukket og låst.

7. Unødig ferdsel på tak skal ikke forekomme, takbelegget er meget sårbart. Taklukene skal være igjen.

8. Gårdsplass, trappeoppganger, reposer og kjellerganger må ikke belemres med varer, gods eller andre gjenstander. Sykler bør låses og oppbevares i fellesrom.

9. Søppel skal sorteres i henhold til gjeldende regler, og pakkes slik at lokkene på kassene går igjen.

10. Pappesker må kuttes opp før de legges til papirinnsamling. Det er ikke tillatt å sette pappesker utenfor kassene.

11. Ventiler i leilighetene bør være åpne. Det oppfordres til jevnlig utlufting

12. Pass på at sluk på veranda ikke er tildekkes av løv og lignende, slik at vannet kan renne ut

13. Sluket på badet skal renses jevnlig for å unngå oversvømmelse og vannskade. Tilførsels/-utløpsslanger på vaskemaskin/oppvaskmaskin anbefales jevnlig kontrollert. Unngå å forlate leiligheten så lenge

maskinene er i gang.

14. Risting og kasting fra balkonger:

a. Det kan ikke ristes matter og lignende fra balkongene b. Det kan ikke kastes ting fra balkongene, spesielt ikke sigaretter eller vann

15. Alle seksjonseiere har ansvar for at det ikke kastes avfall, sigaretter og lignende langs med utetrapper og på

uteområdet for øvrig

16. Lading av Elbil i garasjer. Lading av Elbiler tillates i garasjer med forbehold om kapasiteten er stor nok. Eier av

Elbil er selv ansvarlig for at kabel er hel og at ladingen foregår innenfor de begrensinger som gjelder på kurser. Eier besørger selv måler. Installering skal utføres av godkjent installatør og alle tilkoblingspunkt skal følge de til enhver tid gjeldende krav. Det er krav til overspenningsvern og jordfeilvern type B. Installering av lader skal meldes til styret i forkant og samsvarserklæring skal leveres styret etter godkjent installasjon.

Ajourført april 2016

VEDTEKTER

FOR

Boligsameiet Furulundtoppen 20, Gnr. 10, Bnr. 182

§ 1. Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 10 bnr 182 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Boligsameiet Furulundtoppen 20 består av 18 eierseksjoner i Oslo. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2. Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, jfr. § 4

§ 3. Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie. Salg og fremleie skal meddeles forretningsfører / styret for registrering.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4. Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av seksjonseierne, og fordeles etter eierbrøkenes størrelse.

Den enkelte seksjonseier innbetaler et månedlig forskuddsvis à konto-beløp den 1. i hver måned, hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt av årsmøtet.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innmelding av

saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet sendes ut med minst åtte dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
d) Veiledende budsjett.
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte seksjon èn stemme. Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Saker som skal behandles på årsmøtet må være meldt til styret 21 dager før årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtets kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder for øvrig endring av sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også ved endring av §§ 3, 4 og 10. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6. Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 medlemmer samt tre varamedlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 år og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Et valgt medlem som flytter ut kan sitte ut styreperioden dersom styret og medlemmet ønsker det.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 1 styremedlem forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Sameiet forplikter ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet kan revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten tilhørende vinduer og balkongdører utvendig og innvendig, balkongvegger, -tak, -gulv og ytre rom, som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsrør omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygnings- reparasjonsarbeider når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden som f.eks markiser m.v. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§ 8. Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene / lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor seksjonseierne, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 9. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Med 6 – seks – måneders varsel kan årsmøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsesbeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til hver tid ligge innenfor 90 % av seksjonens salgstakst. Taksten skal avholdes av 2 av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

For øvrig vises til samaiets legalpant ihht. eierseksjonslovens § 31.

§ 10.

Styret oppretter avtaler med de enkelte sameiere vedrørende bruken og disponeringen av boder, garasjeplasser. Hver seksjonseier skal ha rett og plikt til å disponere 2 boder og 1 garasjeplass, men kan etter anvisning fra styret fremleie disse til andre i sameiet.

Av praktiske årsaker har sameiets interimstyre, Norsk Totalentreprise AS, etablert avtaler om bruken og disponeringen av bodene, garasjeplassene og biloppstillingsplassene samtidig ved førstegangsomsetning av seksjonene. Disse avtaler kan ikke endres uten samtykke fra den enkelte sameier.

§ 11. Egenandel ved forsikringsskader

Egenandelen ved forsikringsskader som dekkes av sameiets forsikring blir å belaste den enkelte sameier. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon ved begrunnet skriftlig søknad.

§ 12. Tinglysing

De vesentligste punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

§ 13. Eierskiftegebyr

Eierskiftegebyr er fastsatt til kr 3000,-. Gebyret skal betales av kjøper ved overtagelse av leilighet.

Som sameier i Boligsameiet Furulundtoppen 20 vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er for øvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65.

Endret 29.4.19

PROTOKOLL

Den 2. juni 2026 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Sameiet Furulundtoppen 20 hos Fredrik Normann.

Tilstede var 14 sameiere, 2 fullmakter, totalt var 16 seksjoner representert.

Årsmøtet ble åpnet og innkalling og dagsorden ble godkjent. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Fredrik Normann

1.2 Valg av referent

Som referent ble valgt: Eline Schulstock

1.3 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Liv og Helga

Sak 2 Styrets årsberetning

Vedtak: Tatt til etterretning

Forutsetter at den er lest i forkant av årsmøtet.

Ingen innvendinger eller kommentarer.

Sak 3 Regnskap for 2025

Sameiets resultatregnskap ble gjennomgått og viser et overskudd på 9723,-. Foreslås overført til egenkapital.

Det er en diff. på kr. 12,- i regnskapet.

Vedtak: Godkjent

NB, alle må betale felleskostnadene den 1. i måneden, ikke på slutten av måneden. Dette for å forenkle regnskapsføringen.

Sak 4 Budsjett for 2026

Budsjettet ble gjennomgått av Kjetil.
Det kommer ett eierskiftegebyr i 2026 (Kjetil flytter) og en ekstra elbilavgift (Helga).
Sameiet har Norgespris på strøm, så kostanden for elektrisitet er redusert for 2026.

Fellesutgifter på kr. 3.300,-/mnd. beholdes.

Vedtak: Tatt til etterretning

Sak 5 Innmeldte saker

1. **Tilbud om erstatning for tomt fra Statens vegvesen.**

Som det fremkommer av vedlagt dokument tilbyr Statens Vegvesen oss 350.000,- for kjøp av tomt i forbindelse med etablering av ny sykkelvei. Styret mener at dette er et tilfredsstillende tilbud og anbefaler sameierene å stemme for dette. I en slik sak er det krav om 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Sameiet Furulundtoppen 20 aksepterer tilbud av 17.04.2026 fra Statens Vegvesen om å selge nødvendig grunn av gnr. 10, bnr. 182 for kr. 350.000,-.

Alternativt forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle med SVV om en høyere erstatning, men samtidig også fullmakt til å akseptere erstatning ned til kr. 350 000, for det tilfelle at styret ikke lykkes med å få høynet beløpet.

Styret oppfordres til å forhøre seg med naboene i det gule huset hvilken erstatning de har fått tilbud om. Styret kontakter SVV og informerer om at vi ønsker en vurdering av en advokat og forespør om SVV dekker denne kostnaden.

Styret oppfordres til å forhøre seg med SVV om de kan tette hull i vår vei når de skal asfaltere.

Vedtak: Alternativt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

2. **Vedlikeholdsfond.**

Elisabeth Sættem har fremmet følgende forslag:
Jeg ber om at forslag til vedtak sendes ut til seksjonseierne slik at det kan stemmes over på sameiemøtet.

Begrunnelse: Som dokumentert i Torstein og Elisabeths vedlikeholdsbehovsliste laget i 2025, vil det på kort og lang sikt være behov for større vedlikeholdsarbeider som vi seksjonseierne ikke klarer å utføre selv. For unngå at mange flytter ut på samme tid like før det, med dagens finansieringsmodell, må tas opp lån for å utføre nødvendig vedlikehold er det mer bærekraftig for oss beboere og bygningsmassen å endre finansieringsmodellen. Eksempelvis er det uklokt å vente til det er hull i taket før taket skiftes. Forslaget går ut på at det betales inn et beløp hver måned i tillegg til driftskostnadene og dagens lille buffer. Jeg foreslår at det fra 1. august 2026 betales 1500 kr per måned til sameiets vedlikeholdsfond fra hver seksjonseier.

Forslag til vedtak: Finansieringsmodellen for vedlikehold av Sameiet Furulundtoppen 20 endres fra låneopptakelse når det akutt er behov for profesjonelt vedlikehold, til å opparbeide oss et vedlikeholdsfond til å imøtekomme vedlikeholdsbehovet på bygget og fellesarealene.

Vedtak: Sameiet etablerer et vedlikeholdsfond i forbindelse med utbetaling av erstatningen fra SVV, der erstatningen inngår. Ekstra innskudd til vedlikeholdsfond krever vedtak fra årsmøte. Enstemmig vedtatt.

3. Forretningsfører.

Kjetil gir seg som forretningsfører etter lang og tro tjeneste ettersom han nå er i prosess med flytting. Styret vil derfor jobbe med å få på plass en ny regnskapsfører. Da vi er et lite sameie med en enkel oversiktlig økonomi der alle er pliktoppfyllende betalere av felleskostnader, har vi ikke sett behov for en ordinær forretningsfører som sender ut fakturaer etc. En forretningsfører har en betydelig merkostnad vi hverken er tjent med økonomisk eller får noe igjen for driftsmessig. Av denne grunn ønsker vi veldig gjerne at noen i sameiet tar over denne jobben og ber om at de som lurer på noe tar kontakt med Fredrik.

Punktet til orientering da forretningsfører ansettes av styret.

Sameiere oppfordres til å melde seg til styret.

4. Betaling av sameiere og andre for arbeider i Sameiet.

Styret har ansvar for å utføre nødvendig vedlikehold og utbedring og kan engasjere utførende uten å spørre årsmøtet. Men det ønskes en prinsipiell diskusjon blant sameieren som en veiledning

Sak 6 Eventuelt

Fredrik informerer om dialog med naboene i det gule huset. De skal utbedre eventuelle skader de påfører vår eiendom.

Status nytt nøkkelsystem: Det opprinnelige tilbudet ble mye dyrere så saken er satt på hold. Nytt styre tar dette videre.

Planting av blomst utenfor A-oppgang. Liv kjøper blomst.

Ønske om innkjøp av løvblåser til dugnad, årsmøtet stiller seg positiv til dette.

Fjerning av planter mot naboeiendom. Det er kuttet tuja hos Jørn, det er ønske om å komme i dialog med naboen om kutting av hekk på naboens eiendom. Det er ønskelig at det nye styret går i dialog med naboen.

Sak 7 Valg av styre

Valgt ble:

Styreleder: Eivind Fosli (A) valgt for 2 år

Styremedlem: Torstein Finsrud (A) valgt for 1 år

Styremedlem: Ole Henrik (C)

Varamedlem: Kristin (B)

Varamedlem: Liv(B)

Vedtatt ved akklamasjon

Forretningsfører: (B)

Signert på møtet av

Liv Brodahl

/s/ Liv

Helga Katharina Haug

/s/ Helga K. Haug

Boligsameiet Furulundtoppen 20

Budsjett 2026

	2026
Inntekter	
Husleie	712,800
El - bilavgift	24,000
Eierskiftegebyr	6,000
Erstaning fra Statens Vegvesen	350,000
Sum inntekter	**1,092,800**
Kostnader	
Vedlikehold	-206,765
Kommunale avgifter	-206,396
Strøm	-32,500
Kabel TV og internett	-141,808
Forsikring	-108,291
Annen driftskostnad	-26,300
Sum driftskostnader	**-722,060**
Driftsresultat	370,740
Netto finansposter	-2,000
Årets resultat	368,740

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

AH/bs

Oslo, den
1. juni 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10, bnr.182, Furulundtoppen 20 A-B-C

Journalnr. 84/1186

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.5.88

Bygningens art
Rekkehus (terrasseblokk)

Byggherre
Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK

Byggemelder
Brudevold Concult A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK

Ansvarshavende
Siv.ing.Harald Sangnes, Verkseier Furulunds vei 46, 0668 OSLO 6

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.

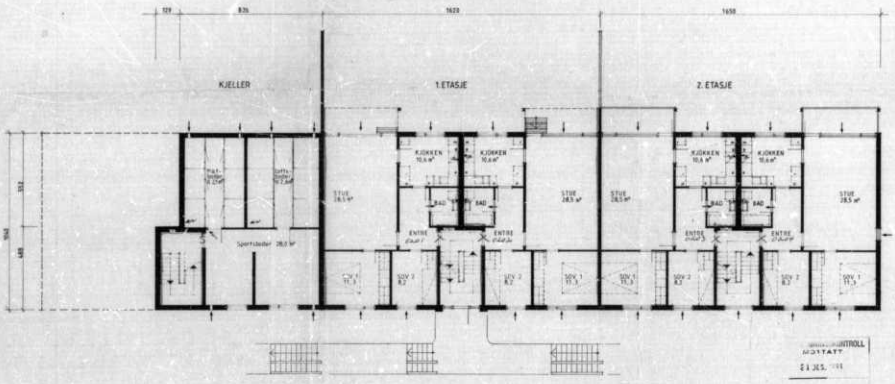
For bygningssjefen

.....

fung. Overingeniør
Arne Henriksen

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-14. ANDVORD.

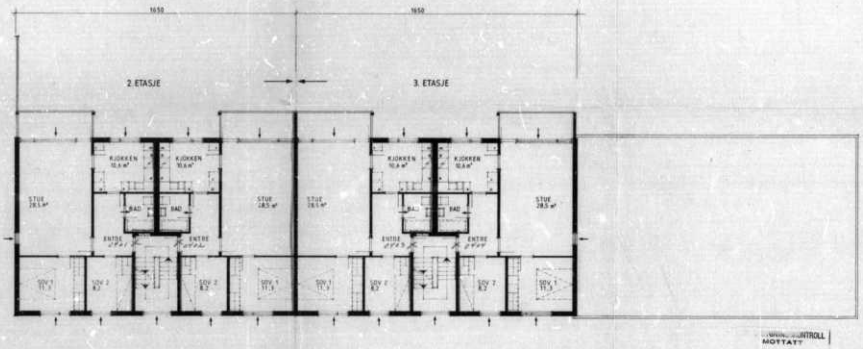


MOTTATT

3

REV.		DATO	SIGN.
BYGGHERRE	NORSK TOTALENTREPRISE A/S, Grevegården 24, Stabekk, Tlf. 12 04 00		
PROSJEKTERENDE	BRUDEVOLD CONSULT AS – Tlf. 12 04 00	ULLERNCHAUSSÉEN 105 PROSJEKT 309	
		PLAN NIVÅ 3	
TEGNET AV: E.L.	KONTR. AV: E.L.	KONTR. AV:	DATO: 22.11.83
MÅLESTOKK: 1:100			
BRUDEVOLD CONSULT AS Rådgivende ingeniører og arkitektkontor Grevegården 24, 1320 Stabekk Tlf. (02) 12 04 00		TEGN. NR.: A 309-208	REV.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

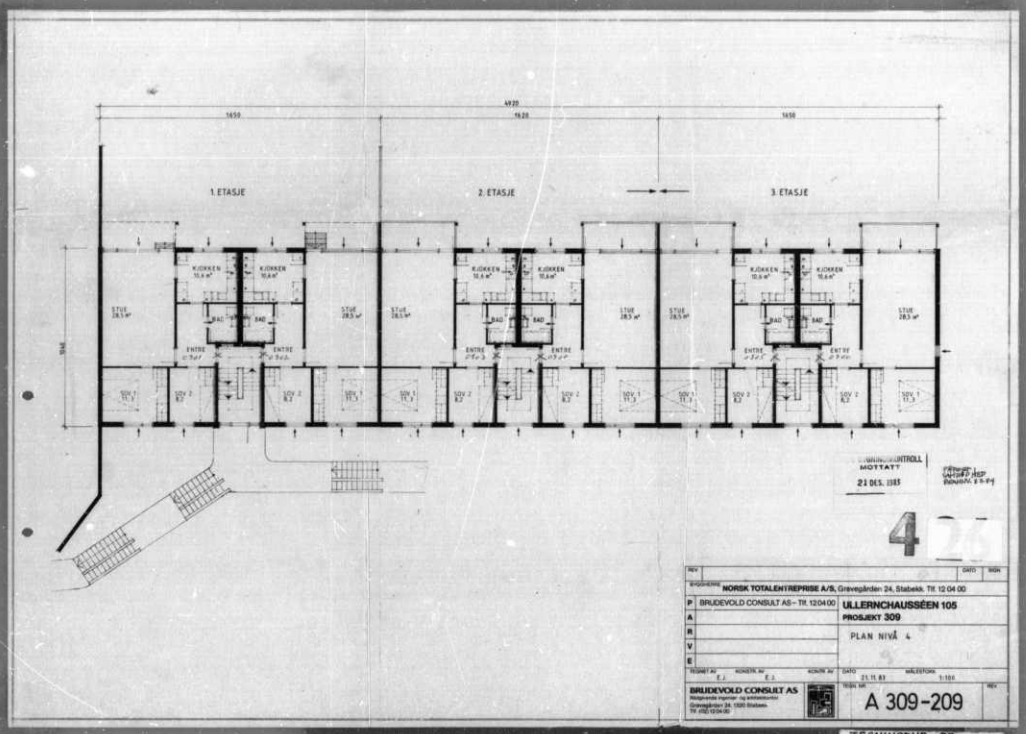


MOTTATT
21 DES. 1983

5

		DATO	SIGN.
BYGGHERRE	NORSK TOTALENTREPRISE A/S, Gravegården 24, Stabekk, Tlf. 12 04 00		
P	BRUDEVOLD CONSULT AS - TH 12 04 00	ULLERNCHAUSSÉEN 105	
A		PROSJEKT 309	
R		PLAN NIVÅ 5	
V			
E			
TEGNET AV: F.J.	KONTR. AV: F.J.	DATO: 23.11.83	MÅLESTOKK: 1:100
BRUDEVOLD CONSULT AS Rådgivende ingeniører og arkitektkontor Gravegården 24, 1300 Stabekk Tlf. 02 12 04 00		TEGN. NR. A 309-210	REV.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



MOTTATT
23 DES. 1983

4

		DATO	SIGN
BYGGHERRE	NORSK TOTALENTREPRISE A/S, Grøvegården 24, Stabekk, Tlf. 12 04 00		
P	BRUDEVOLD CONSULT AS – Tlf. 12 04 00	ULLERNCHAUSSÉEN 105	
A		PROSJEKT 309	
R		PLAN NIVÅ 4	
V			
E			
TEGNET AV: E.J.	KONSTR. AV: E.J.	KONTR. AV:	DATO: 23.11.83
MÅLESTOKK: 1:100			
BRUDEVOLD CONSULT AS Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor Grøvegården 24, 1300 Stabekk Tlf. (02) 12 04 00		TEGN. NR. A 309-209	REV.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB F. 4/7-88

Arbeidets art
Tilbygg (garasje)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Furulundtoppen 20	Gnr.10, bnr.182	87/4091

Byggherre

Sameiet Furulundtoppen 20
v/Jens Rabe,
Furulundtoppen 20 A
0281 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing.Per Helminsen
v/Karlshus Bruk A/S
Oslo avd.
1472 FJELLHAMAR

OV/bs

Dato 5.oktober 1988.

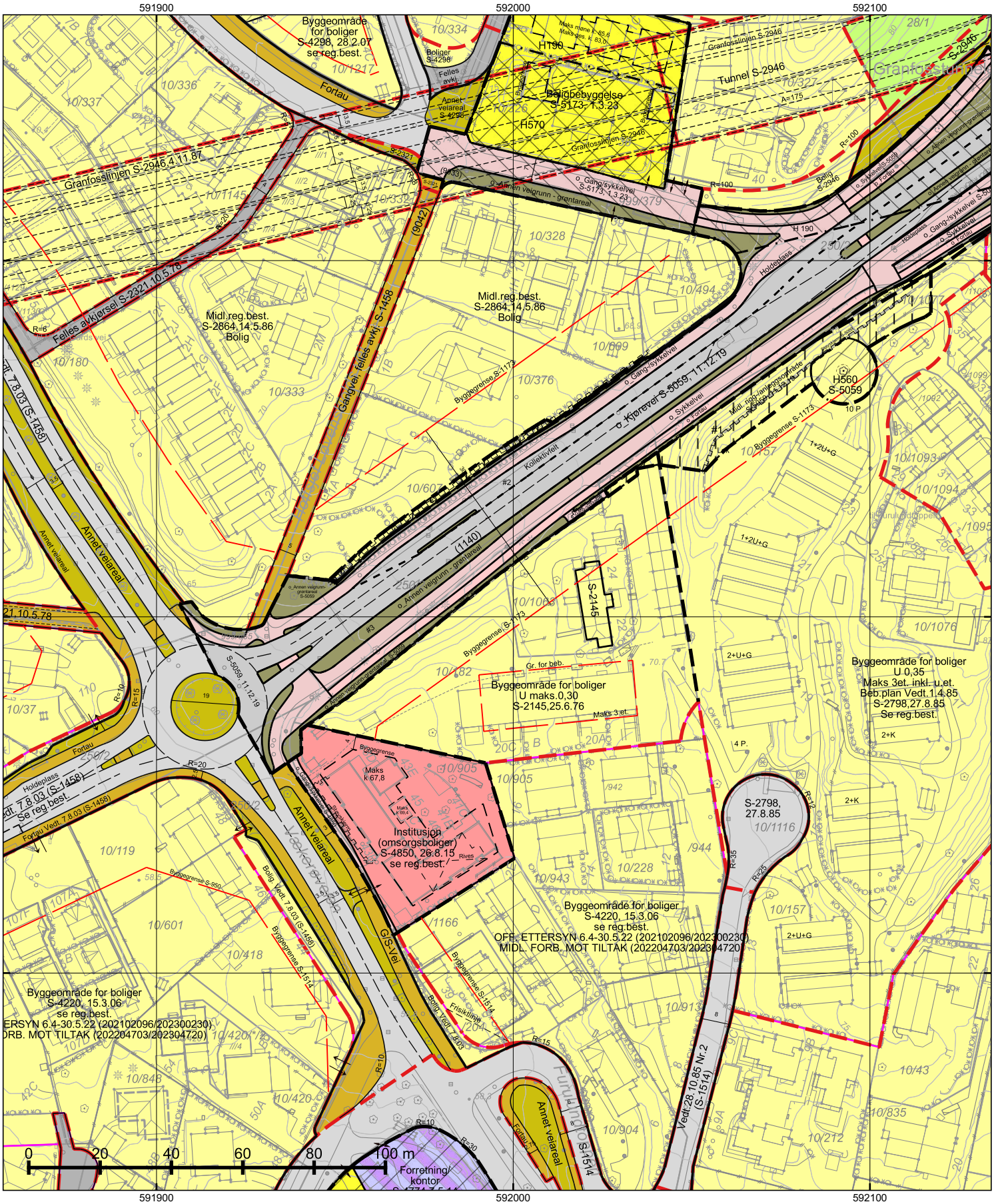
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Olav Vevle
overingeniør

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

Skl. C-16. ANDVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162390/ 86538925

Deres ref.:

Adresse: Furulundtoppen 20

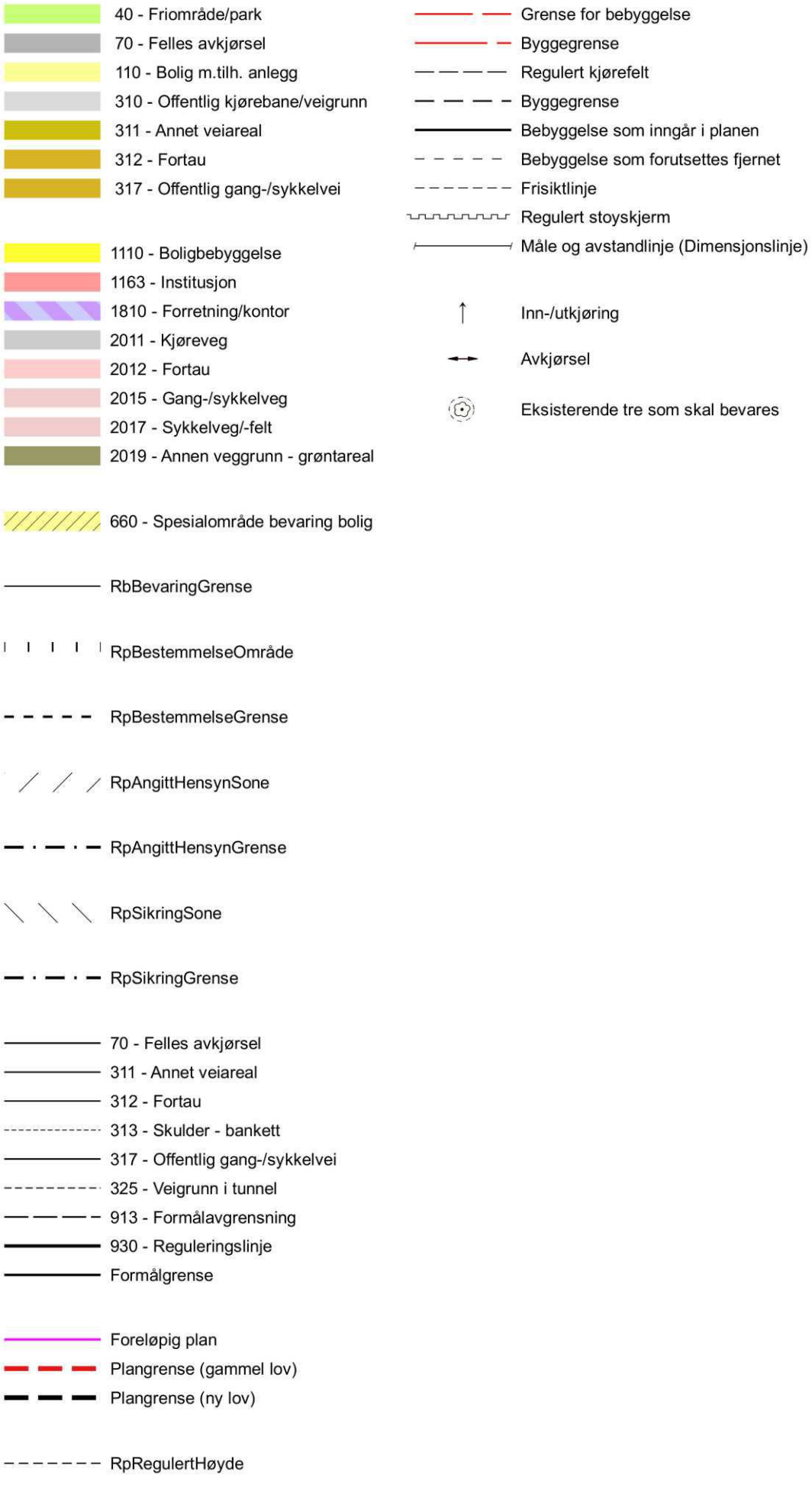
Kommentar:

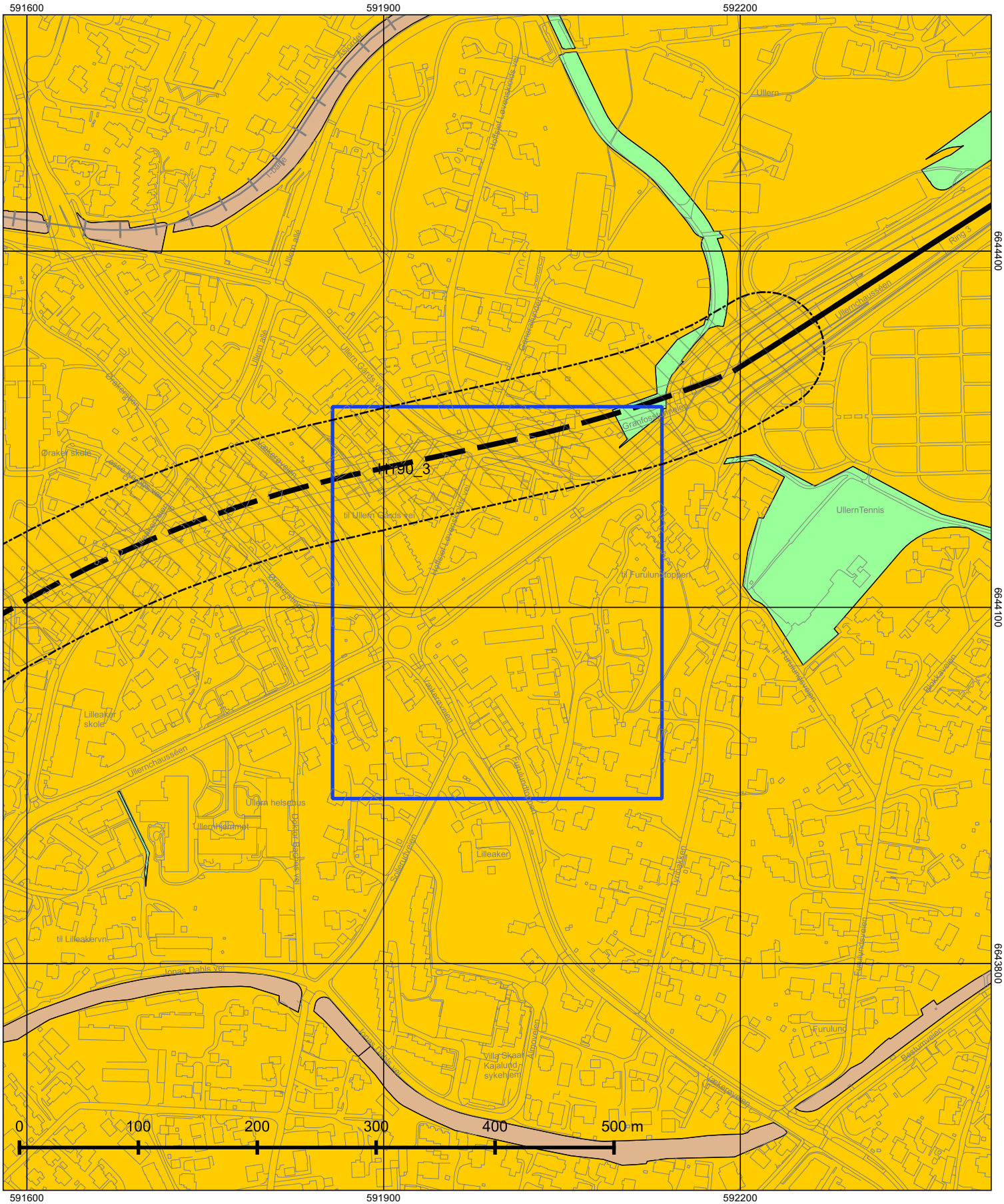
Gnr/Bnr: 10/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162390/86538925
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538925
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 10, BNR. 182.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 10, bnr. 182.

GNR. 10 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1919.

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

4175 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

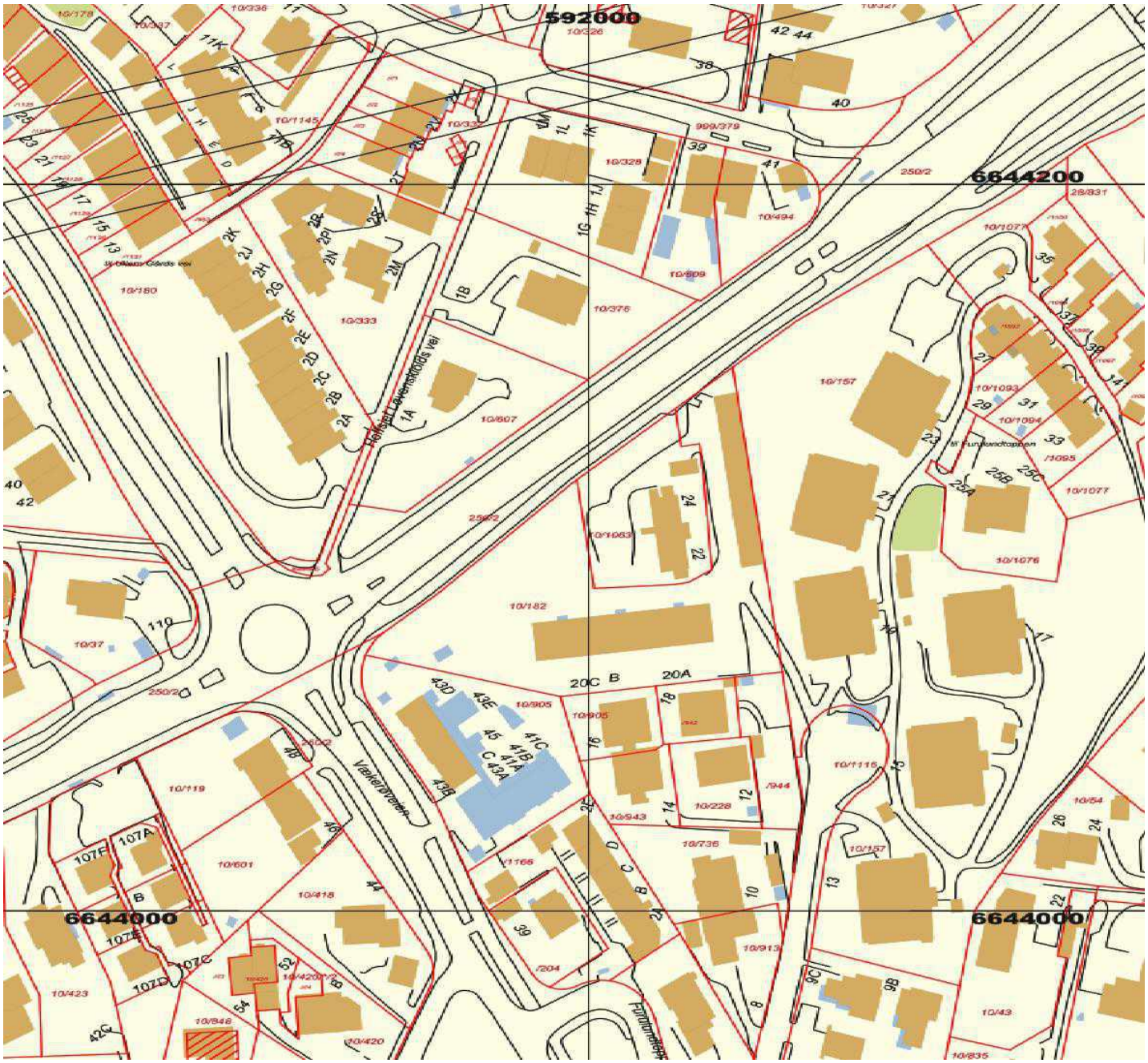
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2145

Reguleringsplan for gnr. 10,bnr. 182, Ullernchausseen 105, som reguleres til byggeområde for boliger.

S-2145 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601252
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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:
Furulundtoppen 20B, 0282 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 182, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260499

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
