

aktiv.





Ansvarlig megler

Thea Marie Gjerdalen

Mobil 932 06 260

E-post thea.marie.gjerdalen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 250 177,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 7 664 827,-
Felleskostn.: Kr 6 713,-
Selger: Solveig Kristine Holtvedt
Tomas Andreassen

Lønsethagen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 2619.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1006260078

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Hekkeveien 7; En sjelden boligdrøm til salgs på Frydenberg!

Unik, innbydende og særdeles lys 3-r leilighet med storslått utsikt over Oslo! Den sjarmerende balkongen oppleves som en herlig forlengelse av stuen. Her bor du høyt og fritt til, i 7.etasje, helt uten innsyn!

Høydepunkter:

- Solrik balkong med doble dører og vidstrakt utsikt
- Boligen i sin helhet har fantastisk utsikt og ingen innsyn
- Store rom med utallige innredningsmuligheter og rikelig med naturlig lysinnslipp
- Veggene ble malt i 2026
- Mulighet for leie av garasje
- V.vann og fyring inkl. i felleskost.
- Kort vei til skole og barnehage
- Ingen forkjøpsrett
- Veldrevet aksjelag
- Grønne lunger som Botanisk Hage, Tøyen- og Skulpturparken "rett utenfor" døren

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	43
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	146
Budskjema	155

Hekkveien 7, 0571 OSLO

Leilighet - 7.etasje



Ordernr. 15080516

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

- Stue -













- Balkong -













- Kjøkken -











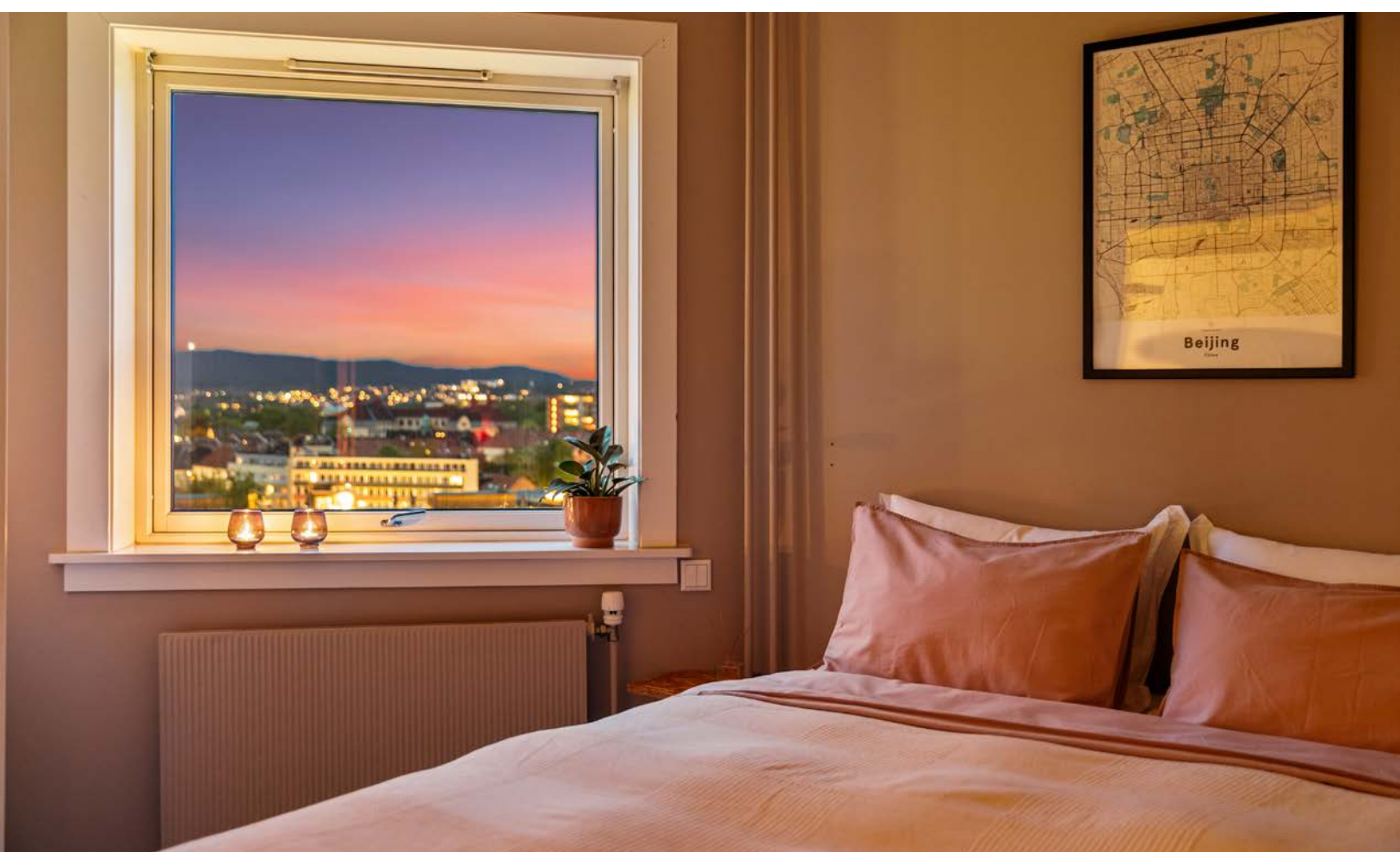






- Soverom 1 -











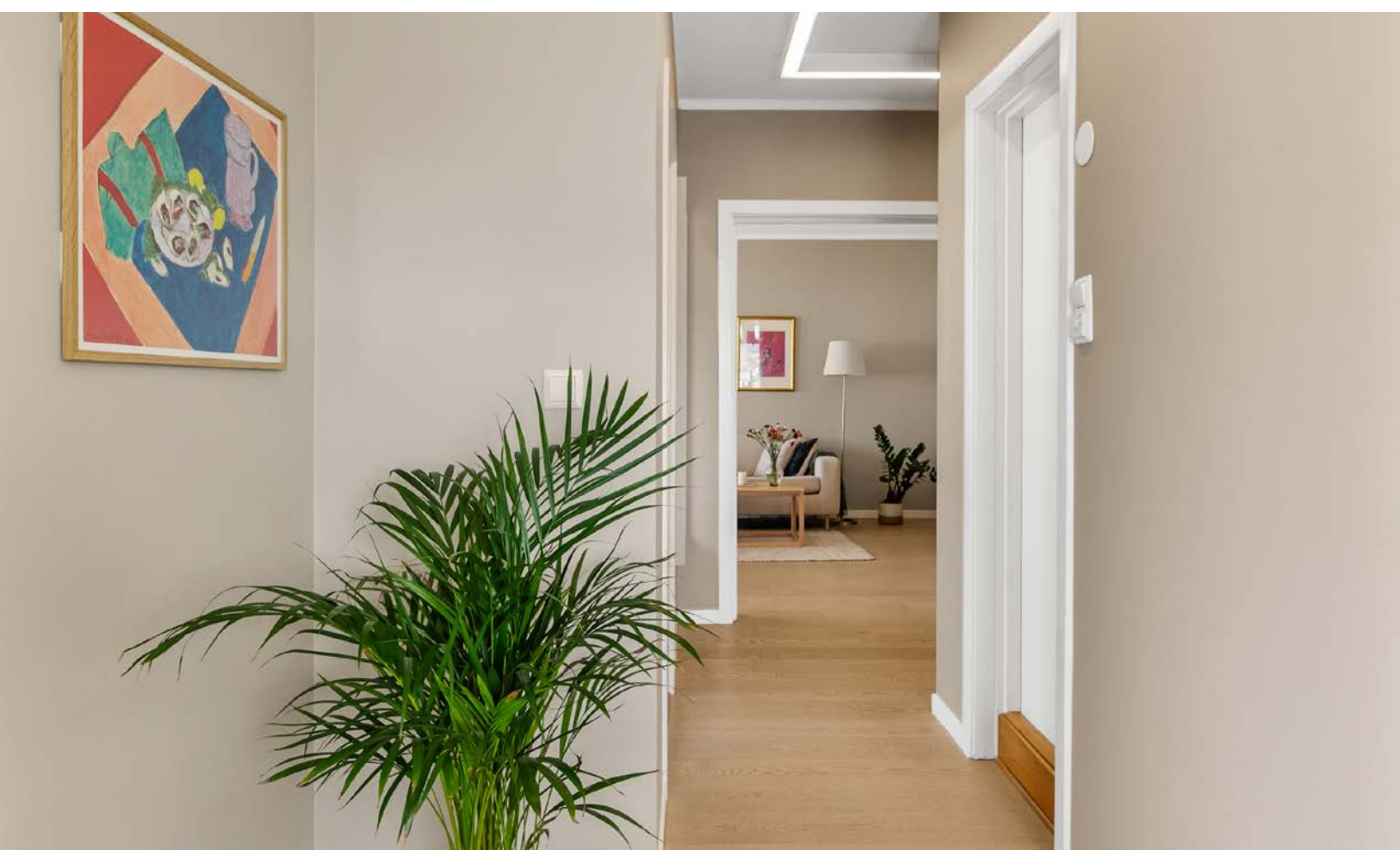
- Soverom 2 -



- Baderom -



- Entre -



- Uteområde -





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod i 1.Underetasje

7. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue, kjøkken, badrom og to soverom

TBA fordelt på etasje

7. etasje

2 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod i 1.underetasje på 3 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til balkong på 2 m² (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,62 meter i kjøkken og soverom 1.

2,63 meter i soverom 2. 2,64 meter i stue og entré. 2,24 meter i

baderom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2619.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hekkveien 7, i et attraktivt område på Hasle/Carl Berners plass østre. Nabolaget er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Carl Berners plass kun 2 minutters gange unna. Her finner man t-bane, buss og trikk med totalt 24 ulike linjer innen en radius på 2,7 km. Oslo S kan nås på 8 minutter med kollektivtransport.

Servicetilbudet i området er meget bra. Dagligvarebutikker som Kiwi Hasleveien og Coop Mega Carl Berner ligger innen 4 minutters gange. Carl Berner passasjen og Apotek 1 Carl Berner er også lett tilgjengelige.

For familier med barn er det flere barnehager i nærheten, inkludert Støperiet barnehage og Ola Narr barnehage, begge innen 4 minutters gange. Skoler som Sinsen skole og Hasle skole ligger innen 15 minutters gange.

Området har også gode aktivitetstilbud med ballbinger og treningssentre som SATS Carl Berner innen kort avstand. Nabolaget oppleves som trygt og har et godt kollektivtilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Carl Berners Plass trikkestopp(2 min gange):

- Linje 17

Københavngata bussholdeplass (5 min gange):

- Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30

Carl Berners Plass (3 min gange):

- Trikk: Linje 17

- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4

- T.bane: Linje 2 & 5

Oslo S (7 miutter med bil):

- Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Magnus Slåtsveen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1954. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje og kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/papp. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2015). Tofløyet balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2015). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.03.2026 av Magnus Slåtsveen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Tidligere eiers regi

Beskrivelse av arbeidet: JANUAR 2010, NYTT BAD,
faglært

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens
nettsider.

Innhold

Entrè | Velkommen hjem

Romslig inngangsparti med plass til yttertøy og sko. Leiligheten ligger fritt og høyt til i byggets 7.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Da det er heis i bygget

er dette en bolig, som passer til en bred målgruppe. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom.

Stor stue med utgang til balkong med doble dører| Flott utsikt og ingen innsyn
Det første som slår deg når du kommer inn i stuen er den lyse og luftige atmosfæren, samt det stilrene uttrykket, som gir en urban living feeling! Her kommer du godt opp i høyden og boligen vender nordvestvendt til, noe som gir fantastiske solforhold på kveldstid. Stuen har en svært fin utforming og gir gode innredningsmuligheter. Veggene er malt i et tidløst fargevalg i mai 2026. Dette bidrar til et moderne uttrykk. Med sin fine planløsning, har stuen god plass til sofagruppe og tilhørende tv møblement. På balkongen har du ettermiddag-kveldssolen, helt til den går ned. Selger forteller at lyset som kommer inn på kvelden her er noe helt spesielt, og den luftige følelsen av å sette opp begge balkongdørene gir en helt unik følelse av å bo på toppen av Oslo; midt i byen. Fasaden og balkonger ble rehabilitert i 2016, og i den forbindelse ble alle balkongdører og vinduer skiftet ut i regi av aksjelaget.

Separat kjøkken med fantastisk utsikt| Fin kombinasjon av funksjonalitet og moderne design
Stort og flott separat kjøkken, med fin kjøkkenøy, som gjør dette til et sosialt og flerfunksjonelt kjøkken. Her får du en tidløs og moderne kjøkkeninnredning med masse skap og benkeplass.

Stort hovedsoverom med doble dører | Høyt og fritt uten innsyn| Malt i 2026
Med sin gjennomtenkte planløsning gir rommet en behagelig atmosfære for avslapning og hvile. Den generøse gulvplassen gir rikelig med rom til en stor dobbeltseng, nattbord og annet tilbehør, samtidig som det er god plass til en praktisk garderobeløsning. Plassert i 7. etasje, uten innsyn, får du her en følelse av privatliv og frihet. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og har også en imponerende utsikt – enten det er byens pulserende liv, vakker natur eller en horisont som strekker seg langt av gårde.

Romslig barnerom / Gjesterom| Flott utsikt, uten innsyn/ Malt i 2026
Store vinduer gir rikelig med naturlig lys på dagtid, mens stemningsfull belysning gir en lun følelse om kvelden. Rikelig med oppbevaringsmuligheter, sørger for at leker og bøker alltid har sin faste plass – noe som gjør det enkelt å holde rommet ryddig. Soverommet passer også perfekt som gjesterom eller kontor.

Lyst flislagt bad av god størrelse | Bad fra ca. 2010
Badet er fra 2010 (i følge eier) og har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, downlights i himling, vegghengt toalett samt dusjsone med skyvedører i glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten, hovedsakelig grunnet alder, enkelte registrerte riss/sprekker i fuger og fliser, samt forhold knyttet til fall, ventilasjon og

usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon. Kjøper må påregne behov for oppgraderinger/fornyelse på sikt. Det vises til tilstandsrapport for nærmere informasjon.

Standard

Baderom

Baderom fra 2010 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjsone med skyvedør i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Gulvflate belagt med fliser. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i Himling med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral. Stoppekraner er plassert i himling på baderom. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Profilerte og slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjvheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

Yttervegger inkl fasader

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med

karmer/ramme av tre (fra 2015). Tofløyet balkongdør med karmer/ramme av tre (fra 2015).

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 2 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og betong. Gulvoverflater av synlig betong.

Elektrisk anlegg

Forenklet kontroll (se spørsmål til eier i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon):

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Lovlighets - og branntekniske forhold

Forenklet kontroll (se spørsmål til eier i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon):

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Geologiske forhold

Forenklet kontroll (se spørsmål til eier i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon):

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende

hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte veggfliser. Dette kan skyldes

bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen samt sprukket flis ved toalett.

Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak

kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk,

og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.

Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen

erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.

Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres

at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller

andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av

våtrommet når døren er lukket.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting

enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Toalettsisternen er ikke sikret med vanntett sjikt. Konsekvens er at manglende fuktsikring gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å kunne være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Fordelerskap og fordelrestammer

Fordelerstammer har ikke sikker avrenning til sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra fordelerstammer. Foreslått tiltak er lokal utbedring

Vannbåren varme

Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller

utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Ventilasjon

Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom soverom 2 for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG ikke undersøkt:

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Konstruksjon og fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter.

Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.

Forhold som ikke har TG, men kan være til fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens

gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold

oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på

oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også mulighet for parkeringsleie etter venteliste, men det er kjent som lange ventelister.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 82029395

Radonmåling

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme og gulvvarme på baderom(tilkoblet varmesentral).

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 400 000

Omkostninger kjøper

7 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 414 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 423 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 426 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 644 595 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 578 379 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Lån 2 347,00

Felleskostnader 4 365,06

Ikke-spesifiserte felleskostnader inkluderer blant annet fyring og varmtvann (fjernvarme), kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

3 % økning av linje Felleskostnader skjedde 1. januar 2026, samt 3 % økning av linje Garasje skjedde 1. februar 2026.

Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatt kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 713

Andel Fellesgjeld

Kr 250 177

Fellesgjeld pr. dato

15.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Andel fellesformue

Kr 15 289

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Furulund III AS

Organisasjonsnummer

923682783

Om aksjeselskapet

AS Furulund II er et boligaksjeselskap i Oslo kommune med organisasjonsnummer 923 682 694. Selskapet består av 53 enheter, som er leiligheter knyttet til aksjer. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på vibbo.no.

Selskapet har fellesvaskeri.

Pågående saker:

- Styret har vært opptatt av den økonomiske situasjonen, blant annet med fortsatt høye renter og økte kommunale avgifter.
- Styret måtte heve felleskostnadene (husleien) med 15 % fra 1. september 2024 for å mestre de økonomiske utfordringene vi står overfor.
- Oppgraderingen av nødllysene kom på 15 000 kroner. Kostnadene for dette faller imidlertid på budsjettet for 2025.
- Det er utført beskjæring av busker og trær i boligselskapets «hage». Arbeidet totalt har en kostnad på ca. 60 000 kroner. Kostnadene for arbeidet vil falle på budsjettet for 2025.
- Styret har søkt og fått tildelt 20 000 kroner i såkalte grønne midler fra Oslo kommune. Styret har allerede gått i gang med å etablere en «hagegruppe» som skal jobbe med prosjektet.
- Styret er i gang med å lage en vedlikeholdsplan for blokka, med tiltak på kort, mellomlang og lengre sikt. Heisen ligger an til å bli prioritert høyt opp i denne planen.
- Styret har i det siste året satt i gang et arbeid med å reforhandle faste avtaler for å kutte kostnader, og vi gjør vårt ytterste for å holde kostnadene til drift nede.
- Sammen med leverandøren Miele AS, vurderer styret fortløpende om maskiner bør skiftes ut.

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 2026

7. Bruk av fellesarealer

Det har vært en del diskusjon fra en beboer i blokka på hva fellesarealet i kjelleren som tidligere har blitt

brukt til sykler skal brukes til. Dette har til en viss grad blokkert ønsket bruk av rommet som er av praktisk og sikkerhetsmessige årsaker. Dette har tatt tid og styret ønsker å tydeliggjøre bruk og administrasjon av dette området.

Styret ønsker å kunne sikre at det som står i rommet ikke har brannfare som f.eks elsykler eller at det blir fylt opp slik at rømningsvei ikke er mest mulig tilgjengelig.

Styret mener det er hensiktsmessig at styret bestemmer hvordan rommet skal brukes.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret myndighet til å fastsette bruken av fellesarealet i kjelleren

innenfor rommets regulerte formål (lagring, barnevogner og sykler). Hensynet til brann sikkerhet og frie

rømningsveier skal alltid ivaretas, og styret kan innenfor dette beslutte hvordan arealet disponeres.

Forslag til vedtak:

Styret ser det som hensiktsmessig at styret disponerer rommet i kjelleren innenfor det rommet er regulert til.

Forslag: Vedtatt.

8. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjon EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret innstiller på at boligselskapet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da det innebærer minst

forandring for boligselskapet.

Forslag til vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV

AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag: Vedtatt.

9. Å fase ut Facebook-gruppen til fordel for Vibbo

Fremmet av: Belén Asri og Ole-Morten Ødegaard

Vi har positive erfaringer med bruk av Vibbo som kommunikasjonskanal fra vårt tidligere borettslaget på Tøyen.

Vi håper at vi kan samle alt borettslagsrelatert på ett sted - og at vi faser ut Facebook-gruppen.

Meta (som eier Facebook) er kjent for å flytte grenser innen personvern, jus og generelt sømmelig oppførsel.

Med årene er dette en plattform som flere faser ut, og vi ønsker ikke å måtte ha Facebook for å kunne følge med på hva som skjer i borettslaget.

Vibbo har de samme funksjonene som Facebook-gruppen. OBOS gir og fjerner tilgang til Vibbo når noen flytter,

som betyr at det kun er folk i blokka som har tilgang. Man kan legge ut poster og oppslag, og vi mister dermed

ikke noe ved å gå helt over. I tillegg kan alle som ikke har Facebook delta.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Å legge ned Facebook-gruppen til fordel for bruk av Vibbo.

Forslaget ble vedtatt

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207369454
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 2 735 128,00
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207505609
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 7 703 621,00
Innfrielsesdato: 30.05.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208132725
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 547 296,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208132717
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 786 540,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er

iverksatt pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (640 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (578 998,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 7 Egenbetaling for bruk av vaskeri: Innføring av egenbetaling vil kreve at det investeres i et betalingssystem. Ifølge Miele vil selve installering av en betalingsløsning på våre seks maskiner koste, grovt regnet ca. 70.000 kroner. Framtidige tiltak: Heisen ligger an til å bli prioritert høyt opp i vedlikeholdsplanen. Det må startes forberedelser til enten omfattende og kostbar utbedring av heisen eller total utskifting i årene som kommer. I begge tilfellene kan det bli snakk om kostnader som ikke kan dekkes over driftsbudsjettet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av

videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke forbud mot dyrehold, med det skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen og skal ikke forekomme uten avtale med styret.

Det er i utgangspunktet kun tillatt med ett husdyr per husstand. Dersom husdyret anskaffes etter innflytting skal styrets godkjenning innhentes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles- / hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

Dugnad

Det avholdes to dugnader i året: vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 118 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/125/118:

05.06.1954 - Dokumentnr: 7345 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1955 - Dokumentnr: 6986 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

24.01.1957 - Dokumentnr: 921 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1954 - Dokumentnr: 1712 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:125 Bnr:2

03.10.1960 - Dokumentnr: 921499 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 126, BNR. 94

11.10.2002 - Dokumentnr: 66482 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1954.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, men det foreligger et arkivkort for våningshus med ferdigattestdato for bygget datert 06.05.1960.

Det foreligger også ferdigattest for:
Rehabilitering av sanitæranlegg kjeller datert 31.07.2012
Garasje for 10 biler datert 24.01.1958
Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 31.07.2012.
Tilpasning av bad datert 16.11.2011

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2495. Planen gjelder regulering av vei for boligområde, og eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med vedtekstdato 28.7.77.

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen

Pågående byggesaker

Nordliveien 14 - bruksendring og fasadeendringer med saksnummer 202509266
Det er en pågående plansak i Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

Dette gjelder saksnummer 202451391. Prosjektet vil omfatte et større arbeid i området, som mest sannsynlig vil berøre nærliggende naboer i byggeprosessen. Leiligheten i Hekkveien 7 ansees å ligge et stykke unna, men er likevel verdt å opplyse om.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader

samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 500 Gebyr for utsatt betaling

19 690 Grunnpakke aksjebolig inkl bl.a. eierskiftegebyr og oppl. forr.fører

20 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

17 900 Tilrettelegging

3 400 Visning og overtagelse pr. gang
4 500 Foto
3 800 Pantesperre med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 750 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 157 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thea Marie Gjerdalen
Ansvarlig megler
thea.marie.gjerdalen@aktiv.no
Tlf: 932 06 260

Ansvarlig megler bistås av

Thea Marie Gjerdalen
Ansvarlig megler
thea.marie.gjerdalen@aktiv.no
Tlf: 932 06 260

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig / Salgskordinator
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Hekkveien 7
0571 OSLO
Gnr./Bnr.: 125/118
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 17.03.2026
Referansenummer: 15080516

Areal

Leilighet
Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 75 m²)

Totalt bruksareal: 80 m² (BRA-i: 75 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Magnus Slåtsveen
-  91732106

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablonmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablonmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.03.2026
Referansenummer	15080516
Meglerforetakets oppdragsnummer	
Hjemmelshaver/selger	Solveig Holtvedt/Tomas Andreassen Lønsethagen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Solveig Holtvedt/Tomas Andreassen Lønsethagen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Hekkeveien 7
Postnummer/sted	0571 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	125/118
Tomt	Eiet tomt: 2620 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1954		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1954. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje og kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/papp. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2015). Tofløyet balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2015). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.


Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme og gulvvarme på badetom (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

7. etasje: Entré, stue, kjøkken, badetom og to soverom. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppå av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller		2		2	
		Kjellerbod.			
1.underetasje		3		3	
		Bod i 1.underetasje.			
7.etasje	75			75	2
	Entré, stue, kjøkken, baderom og to soverom.				Balkong.
SUM	75	5		80	2
Total bruksareal: 80 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod i 1.underetasje på 3 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til balkong på 2 m² (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,62 meter i kjøkken og soverom 1. 2,63 meter i soverom 2. 2,64 meter i stue og entré. 2,24 meter i baderom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2010 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjsone med skyvedør i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte veggfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen samt sprukket flis ved toalett. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Toalettsisternen er ikke sikret med vanntett sjikt. Konsekvens er at manglende fuktsikring gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk




Kjøkken

Gulvflate belagt med fliser. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integreerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i Himling med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Overflate gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
-  TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å kunne være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral. Stoppekraner er plassert i himling på badetrom. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innvendig stoppekran
-  TG 2 Fordelerskap og fordelerstammer Fordelerskammer har ikke sikker avrenning til sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra fordelerstammer. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Profilerte og slette innerdører. Skyvedørgarderobe i entré. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 2 Ventilasjon Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom soverom 2 for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
7.etasje
-  TG 1 7.etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende
-  TG 1 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende Det er ikke registrert synlige skader av større betydning på fasaden. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensning dette innebærer.




Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2015). Tofløyet balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2015).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 2 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og betong. Gulvoverflater av synlig betong.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkverdige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkverdige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier informerer om at sikringer tidvis løses ut. Dette skjer som regel med sikringene som går til lys i gangen. Konsekvens er at forholdet kan tyde på overbelastning eller en underliggende feil i det elektriske anlegget. Den nøyaktige årsaken er ikke kjent og bør undersøkes av en kvalifisert fagperson.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkverdige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er registrert manglende avdekking i sikringsskap. Konsekvens vurderes å være berøringsfare.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkverdige observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiklo. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetasiver, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

Lønsethagen, Tomas
Andreassen

20.05.2026
Signed



Holtvedt, Solveig Kristine

20.05.2026

Signed



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tomas Andreassen Lønsethagen

Solveig Kristine Holtvedt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hekkveien 7

0571 Oslo

0301-125/118/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Tidligere eiers regi

Beskrivelse av arbeidet: JANUAR 2010, NYTT BAD, faglært

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VALKYRIEN EIENDOM AS
EIE Valkyrien v/Thea Marie Gjerdalen
Bogstadveien 66B, 0366 OSLO
E-post: tmg@eie.no

Deres ref.: 4260085 .

Vår ref.: 1275-1-706

Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Furulund III
Organisasjonsnr: 923682783
Aksjonær: Lønsethagen, Tomas Andreassen
Medaksjonær: Holtvedt, Solveig Kristine
Leilighetsnummer: 706
Aksjeboenhetsnummer: 00040
Adresse: Hekkveien 7, 0571 OSLO
Aksjenummer: 40, 81
Gnr. 125
Bnr. 118

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82029395.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

3 % økning av linje Felleskostnader fra 1. januar 2026, samt 3 % økning av linje Garasje fra 1. februar 2026.
Selskapet har en egen hjemmeside: www.furulundlll.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207369454
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 2 735 128,00
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207505609
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 7 703 621,00
Innfrielsesdato: 30.05.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208132725
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 547 296,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208132717
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 786 540,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 712,06,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	2 347,00	
Felleskostnader	4 365,06	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 976,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 679,-
Annen formue: 15 289,-
Gjeld: 258 515,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207369454
Restsaldo: 58 128,33
Kapitalkostnader: 596,62
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207505609
Restsaldo: 163 704,54
Kapitalkostnader: 1 346,97
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208132725
Restsaldo: 11 630,39
Kapitalkostnader: 162,69
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer:	98208132717
Restsaldo:	16 713,33
Kapitalkostnader:	121,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250 176,59,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1275
AS FURULUND III

Velkommen til årsmøte i AS FURULUND III

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Jesu Kristi kirke av siste dagers hellige, Hekkeveien 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bruk av fellesarealer
8. Valg av revisor
9. Å fase ut Facebook-gruppen til fordel for Vibbo
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS FURULUND III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslås i møte.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1275 Årsregnskap 2025..pdf

2. 1275 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 7

Bruk av fellesarealer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en del diskusjon fra en beboer i blokka på hva fellesarealet i kjelleren som tidligere har blitt brukt til sykler skal brukes til. Dette har til en viss grad blokkert ønsket bruk av rommet som er av praktisk og sikkerhetsmessige årsaker. Dette har tatt tid og styret ønsker å tydeliggjøre bruk og administrasjon av dette området.

Styret ønsker å kunne sikre at det som står i rommet ikke har brannfare som f.eks elsykler eller at det blir fylt opp slik at rømningsvei ikke er mest mulig tilgjengelig.

Styret mener det er hensiktsmessig at styret bestemmer hvordan rommet skal brukes.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret myndighet til å fastsette bruken av fellesarealet i kjelleren innenfor rommets regulerte formål (lagring, barnevogner og sykler). Hensynet til brannikkerhet og frie rømningsveier skal alltid ivaretas, og styret kan innenfor dette beslutte hvordan arealet disponeres.

Forslag til vedtak

Styret ser det som hensiktsmessig at styret disponerer rommet i kjelleren innenfor det rommet er regulert til.

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret innstiller på at boligselskapet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da det innebærer minst forandring for boligselskapet.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Informasjon fra EY Norge.pdf

Sak 9

Å faser ut Facebook-gruppen til fordel for Vibbo

Forslag fremmet av:

Belén Asri og Ole-Morten Ødegaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har positive erfaringer med bruk av Vibbo som kommunikasjonskanal fra vårt tidligere borettslaget på Tøyen. Vi håper at vi kan samle alt borettslagsrelatert på ett sted - og at vi faser ut Facebook-gruppen.

Meta (som eier Facebook) er kjent for å flytte grenser innen personvern, jus og generelt sømmelig oppførsel. Med årene er dette en plattform som flere faser ut, og vi ønsker ikke å måtte ha Facebook for å kunne følge med på hva som skjer i borettslaget.

Vibbo har de samme funksjonene som Facebook-gruppen. OBOS gir og fjerner tilgang til Vibbo når noen flytter, som betyr at det kun er folk i blokka som har tilgang. Man kan legge ut poster og oppslag, og vi mister dermed ikke noe ved å gå helt over. I tillegg kan alle som ikke har Facebook delta.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Å legge ned Facebook-gruppen til fordel for bruk av Vibbo.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

På valg i år er minst ett styremedlem og ett varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets beretning – AS Furulund III

Styret har avholdt styremøter månedlig gjennom året, med unntak av sommerferien, og har i tillegg hatt løpende kontakt mellom møtene ved behov. Hele styret har deltatt i budsjettgjennomgangene med OBOS. Flere av styrets medlemmer har også hatt egne møter med tilbydere og leverandører, blant annet heisleverandør, låsleverandør, elektrikere og vaskerileverandør i forbindelse med vedlikehold og ny vaskemaskin. De fleste sakene har naturlig nok omhandlet drift og løpende henvendelser fra beboerne. Styret har hatt et godt samarbeid gjennom hele perioden.

AS Furulund III følger HMS bestemmelser og har tilstrebet et godt miljø for alle beboere. Styret har også vært i kontakt med brannvesenet og kommunen i henhold til styrets plikter knyttet til ansvarlig sikring og varslings, og følger gjeldende retningslinjer på området. Styret har videreført serviceavtaler med faste leverandører som aksjeselskapet benytter.

Kommunikasjon med beboerne

Styret har kommunisert med beboerne både gjennom Vibbo og Facebook i perioden. Vibbo er den offisielle kanalen og er enkel å bruke også for de som ikke benytter Facebook. Styret oppfordrer derfor beboerne til å bruke Vibbo som primær kanal fremover, slik at all relevant informasjon når frem til alle på samme sted.

Saker styret har arbeidet med i perioden

Sykkelskuret ble ferdigstilt og i forlengelsen av dette har styret diskutert riktig bruk av det gamle fellesområdet som tidligere har vært benyttet til sykkelparkering. Styret fremmer derfor forslag som tydeliggjør at sykler skal stå i det nye sykelskuret.

Heisen har lagt beslag på en betydelig del av styrets tid i perioden, særlig i forbindelse med havariet. På bakgrunn av dette vurderer styret en anbudsrunde for alternative servicepartnere for heis. Avtalen er ikke stor i kroner, men styret ønsker likevel å se på om dagens leverandør er riktig løsning fremover.

På vaskeriet er det installert ny vaskemaskin, og styret undersøker om det finnes en god tavleløsning med app-tilkobling for å forenkle på- og avmelding av vasketider.

Garasjeplass 10 er nå ledig og skal gjøres om til hobby- og arbeidsrom for beboerne i blokka. Styret ser for øyeblikket på hvordan rommet best kan integreres mot dagens nøkkelsystem og Unlock-appen.

Styret har også vurdert bedre administrasjon av garasjeplassene, men har konkludert med at en avtale med parkeringsselskap eller digital løsning fremstår som kostbart og mer arbeidskrevende enn nytten tilsier, gitt dagens omfang.

Av mindre vedlikeholdssaker arbeider styret med oppussing av trappa ved hovedinngangen, herunder utskifting av knekte hellesteiner og montering av en bedre dørholder enn dagens løsning med stein.

Økonomi

Periodens vesentligste avvik fra budsjett knytter seg til to uplanlagte hendelser: heishavariet med en kostnad på 363 731 kroner, og utskifting av vaskemaskin på 119 175 kroner. På inntekts- og innsparingssiden gir Norgesavtalen fortsatt betydelige besparelser. Da vi beregnet grunnlaget så hadde vi en prognose som antydte at vi ville spare ca. 200 000 kroner i året. Spotprisene på strøm har vært høyere enn beregnet noe som har gjort avtalen mer gunstig da vi har spart inn 191 000 kroner på fakturaene for Januar, Februar, Mars og April.

Samlet ligger AS Furulund III noe i den lavere enden av anbefalt nivå på frie midler. Selskapet har ikke dårlig økonomi, men styret vurderer at det er hensiktsmessig å bygge bufferen noe opp igjen for å være bedre rustet mot uplanlagt vedlikehold i tiden fremover. Dette vil være en viktig premis for budsjettarbeidet kommende år.

Fremtidsplaner

Styret vil ferdigstille en rapport om fremtidig vedlikehold. Hensikten er å gi et bedre bilde av forventede fornyelsesbehov sett opp mot blokkas økonomi og inntektsgrunnlag gjennom husleien. Rapporten vil danne grunnlag for prioriteringer i kommende perioder, herunder avveininger mellom planlagt vedlikehold, oppbygging av buffer og eventuelle nye tiltak for bomiljøet.

Takk

Styret takker beboerne for god innsats på dugnaden i år. En særlig takk går også til plante- og hagegruppene, som er engasjerte og selvgående og bidrar med mye positiv innsats som kommer alle beboerne til gode.

AS FURULUND III
ORG.NR. 923682783, KLIENTNR. 1275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 846 154	3 640 568	3 845 000	3 909 068
Andre inntekter	3	62 739	89 835	685 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 908 892	3 730 403	4 530 000	4 009 068
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-41 926	-14 719	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 809	-7 378	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-89 011	-168 665	-120 000	-125 000
Konsulenthonorar		-9 458	-36 286	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 341 668	-776 988	-1 142 000	-653 630
Forsikringer		-264 365	-234 195	-269 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-483 288	-439 551	-506 000	-513 000
Energi/fyring	9	-589 344	-492 548	-700 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-424 779	-460 187	-453 000	-451 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 422 797	-2 801 666	-3 374 000	-2 732 870
DRIFTSRESULTAT		486 096	928 737	1 156 000	1 276 198
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 916	49 936	22 000	22 000
Finanskostnader	12	-737 814	-752 434	-775 000	-672 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-691 898	-702 498	-753 000	-650 000
ÅRSRESULTAT		-205 803	226 239	403 000	626 198
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	226 239		
Udekket tap:		-205 803	0		

AS FURULUND III
ORG.NR. 923682783, KLIENTNR. 1275

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 442 550	1 457 122
Andre varige driftsmidler	14	136 767	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 579 317	1 457 123
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		131	35
Driftskonto OBOS-banken		433 735	209 553
Sparekonto OBOS-banken		312 027	592 950
SUM OMLØPSMIDLER		745 893	802 538
SUM EIENDELER		2 325 210	2 259 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	587 400	587 400
Udekket tap	16	-10 913 053	-10 707 250
SUM EGENKAPITAL		-10 325 653	-10 119 850
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 967 065	11 693 300
Annen langsiktig gjeld	18	516 900	516 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 483 965	12 210 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 841	91 909
Leverandørgjeld		99 291	73 380
Påløpte renter		3 766	4 022
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 898	169 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 325 210	2 259 661
Pantstillelse	19	21 419 050	21 419 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i As Furulund Iii

Tor Arne Rømme /s/

Siri Sætre Follerås /s/

Mari Helene Knapstad /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	98
Eiendomsskatt	98
Eiendomsskatt	98
Eiendomsskatt	98
Felleskostnader	2 393 235
Garasje	127 200
Lån	1 325 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 846 154

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer	84
Antenneleie	62 655
SUM ANDRE INNETEKTER	62 739

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	-150 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 809
SUM REVISJONSHONORAR	-7 809

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 204
Drift/vedlikehold VVS	-109 954
Drift/vedlikehold elektro	-29 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-616 274
Drift/vedlikehold heisanlegg	-402 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 225
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-88 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 900
Kostnader dugnader	-419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 341 668

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-391
Vann- og avløpsgebyr	-385 695
Renovasjonsgebyr	-97 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 288

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-138 401
Fjernvarme	-450 943
SUM ENERGI / FYRING	-589 344

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-292 140
Renhold ved firmaer	-111 443
Andre driftskostnader	-11 669
Trykksaker	-317
Andre kontorkostnader	-757
Telefon, annet	-2 087
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 208
Velferdskostnader	-3 134

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-424 779
----------------------------------	-----------------

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 340
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 077
Andre renteinntekter	131
SUM FINANSINNTEKTER	45 916

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-176 394
Pantegjeldsrenter	-486 068
Pantegjeldsrenter	-35 878
Pantegjeldsrenter	-39 474
SUM FINANSKOSTNADER	-737 814

NOTE 13

BYGNINGER

Tilgang 1953	1 471 840
Avskrevet tidligere	-14 718
Avskrevet i år	-14 571
Kostpris/bokført verdi	1 442 550
SUM BYGNINGER	1 442 550

NOTE 14

ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2010	34 907	
Avskrevet tidligere	-34 906	
Avskrevet i år	-1	0
Sykkelbod		
Tilgang 2025	164 120	
Avskrevet i år	-32 824	
		136 767
Bygninger		
Tilgang 1953	1 471 840	
Avskrevet tidligere	-14 718	
Avskrevet i år	-14 571	
Kostpris/bokført verdi		1 442 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 579 318

NOTE 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 587 400.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012

-5 017 935

Nedbetalt tidligere

2 055 461

Nedbetalt i år

167 564

-2 794 910

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-10 944 260

Nedbetalt tidligere

2 838 316

Nedbetalt i år

295 539

-7 810 405

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-700 000

Nedbetalt tidligere

75 118

Nedbetalt i år

57 344

-567 538

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2025

-810 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

15 788

-794 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 967 065

NOTE 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-319 000

Annens langsiktig gjeld

-197 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-516 900

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 967 065
TOTALT	11 967 065

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 442 550
TOTALT	1 442 550

Til generalforsamlingen i As Furulund III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for As Furulund III som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

2

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

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

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

Bodø, 16. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B7500-CDUR3-FY8P0-SMWR-39ZDR-4YEAG

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-16 20:19:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B7500-CDUR3-FY8P0-SMWKR-39ZDR-4YEAG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

20 av 23

12/5 13

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26

Selskapsnummer: 1275 Selskapsnavn: AS FURULUND III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS FURULUND III

Organisasjonsnummer: 923682783

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Jesu Kristi kirke av siste dagers hellige, Hekkveien 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20 aksjonærer, som totalt utgjorde 35 stemmer.
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Regine Eriksen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Foreslås i møte.

Forslag til vedtak:

Elin Andrea Nicolaysen og Ole Kristian Våge er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Bruk av fellesarealer

Det har vært en del diskusjon fra en beboer i blokka på hva fellesarealet i kjelleren som tidligere har blitt brukt til sykler skal brukes til. Dette har til en viss grad blokkert ønsket bruk av rommet som er av praktisk og sikkerhetsmessige årsaker. Dette har tatt tid og styret ønsker å tydeliggjøre bruk og administrasjon av dette området.

Styret ønsker å kunne sikre at det som står i rommet ikke har brannfare som f.eks elsykler eller at det blir fylt opp slik at rømningsvei ikke er mest mulig tilgjengelig.

Styret mener det er hensiktsmessig at styret bestemmer hvordan rommet skal brukes.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret myndighet til å fastsette bruken av fellesarealet i kjelleren innenfor rommets regulerte formål (lagring, barnevogner og sykler). Hensynet til brannsikkerhet og frie rømningsveier skal alltid ivaretas, og styret kan innenfor dette beslutte hvordan arealet disponeres.

Forslag til vedtak:

Styret ser det som hensiktsmessig at styret disponerer rommet i kjelleren innenfor det rommet er regulert til.

✓ Vedtatt.

8. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjon EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret innstiller på at boligselskapet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da det innebærer minst forandring for boligselskapet.

Forslag til vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ Vedtatt.

9. Å fase ut Facebook-gruppen til fordel for Vibbo

Fremmet av: Belén Asri og Ole-Morten Ødegaard

Vi har positive erfaringer med bruk av Vibbo som kommunikasjonskanal fra vårt tidligere borettslaget på Tøyen. Vi håper at vi kan samle alt borettslagsrelatert på ett sted - og at vi faser ut Facebook-gruppen.

Meta (som eier Facebook) er kjent for å flytte grenser innen personvern, jus og generelt sømmelig oppførsel. Med årene er dette en plattform som flere faser ut, og vi ønsker ikke å måtte ha Facebook for å kunne følge med på hva som skjer i borettslaget.

Vibbo har de samme funksjonene som Facebook-gruppen. OBOS gir og fjerner tilgang til Vibbo når noen flytter, som betyr at det kun er folk i blokka som har tilgang. Man kan legge ut poster og oppslag, og vi mister dermed ikke noe ved å gå helt over. I tillegg kan alle som ikke har Facebook delta.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Å legge ned Facebook-gruppen til fordel for bruk av Vibbo.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo som sin primære kommunikasjonskanal med andre beboere. Inntil videre vil Facebookgruppa opprettholdes, da denne kan tjene som et supplement.

✗ Ikke vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

På valg i år er minst ett styremedlem og ett varamedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christopher Berglind

Haavard Hansteen

Følgende stilte til valg:

Christopher Berglind

Haavard Hansteen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Gyland

Følgende stilte til valg:

Kristine Gyland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Anne Heyward

Vegard Stubhaug Lavender

Følgende stilte til valg:

Cathrine Anne Heyward

Vegard Stubhaug Lavender

A/S FURULUND II

ORDENSREGLER – HEKKVEIEN 3

§ 1

Slipp ikke inn ukjente som ringer på dørene. Dette gjelder bl.a. selgere, loddselgere og andre som ønsker å komme inn for å dele ut reklame o.l. Eneste unntak er ved større humanitære innsamlinger som f.eks. TV-aksjoner. Det forutsettes at den som da slipper noen inn, sørger for at vedkommende viser legitimasjon.

§2

På vanlige hverdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Høylydt støy, hamring, boring eller annen virksomhet som skaper tilsvarende støy skal ikke skje i tidsrommet frå kl. 19.00 til kl. 07.00. Det samme gjelder lørdager fra kl. 17.00 – 10.00, samt for hele søn-, hellig- og høytidsdager.

Generelt bør helgefreden respekteres og en bør unngå å legge spesielt støyende arbeider, som langvarig boring o.l., til lørdager. Ved større arbeider over lang tid (det vil si at de varer sammenhengene mer enn en uke) skal styret kontaktes for å godkjenne til hvilke tider oppussingen kan finne sted. Det samme gjelder kortvarige arbeider med meget kraftig støynivå (opphakking av badegulv er et eksempel). Slike arbeider skal alltid varsles med oppslag på oppslagstavlen ved heisen i 1. etasje før arbeidet påbegynne.

Skal du ha selskap som kan medføre støy – gi beskjed til dine nærmeste naboer. Det forventes lavere støy etter kl. 24.00.

§3

Rist ikke gulvtepper, matter o.l. ut av vinduet eller fra balkongen. Naboene under har nok med sitt eget støy. Det er ikke tillatt å grille på balkongen, dels av sikkerhetsgrunner og dels fordi røyk og matos vil påtvinges naboene i blokken. Det er ikke tillatt å mate duer, måker og villkatter o.l. ved blokken. Det er ikke tillatt å grille på altanene.

§4

Kjellergangen skal ikke benyttes som oppbevaringsrom. Gjenstander vil bli fjernet, eventuelt for eierens regning. Slå av lyset når du forlater kjelleren, og det ikke er andre beboere der.

Sykler skal ikke settes i gangene, verken i kjelleren eller i etasjene, men plasseres i sykkelparkeringen i kjelleren eller i stativet på utsiden av kjellerdøren. Det er ikke tillatt å oppbevare ildsfarlige væsker og lignende i kjellerbodene.

Det er ikke tillatt å sette andre gjenstander enn barnevogner i oppgangene ved egen leilighet. Sportsutstyr, sko og støvler, leker osv. skal ikke stå der. Hovedregelen er: Hvis du eier det, skal det ikke stå i gangen, men inne i din egen leilighet eller i kjellerbodene dine.

§5

Det er i utgangspunktet kun tillatt med ett husdyr per husstand. Dersom husdyret anskaffes etter innflytting skal styrets godkjenning innhentes.

§6

For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser og vedtektene for Furulund II A/S.

Vedtatt på generalforsamlingen 29.05. 1999. Justert ved senere styrevedtak.

HUSORDENSREGLER

AS FURULUND III

Org.nr 923.682.783

Vedtatt på generalforsamling 02.06.2020 og endret 23.04.2024

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

- på hverdager klokken 07.00-19.00
- lørdager klokken 10.00-19.00
- søndager og helligdager gjelder lov om helligdagsfred

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Støyende atferd, løping og røyking er forbudt i fellesarealene.

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Fellesvaskeri

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

8. Grilling

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

9. Boder

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

10. Postkasseskilt og ringetablå

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

11. Brudd på husordensregler

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

Vedtekter

For Furulund III boligaksjeselskap, org nr. 923.682.783

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.03.2006.

Endret på ordinær generalforsamling 15.06.2011, 12.03.2015, 03.05.2016, 02.06.2020 og 23.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) I tilfeller der vann og avløp for bad og/eller kjøkken skal endre plassering utover opprinnelig plassering, skal aksjeeieren søke styret om samtykke. Det skal foreligge en plan for endringen som skal oversendes styret for godkjenning før tiltaket kan påbegynnes.

- Forutsetningen for at arbeidene godkjennes er at tiltaket er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.
- Det skal fremlegges detaljert sluttdokumentasjon til styret når arbeidene er ferdigstilt.
- I tilfeller der tiltaket er søknadspliktig til Plan – bygningsetaten, skal kopi av igangsettelsestillatelse og ferdigattest fremvises til styret.
- Drift og vedlikehold som følge av endringen skal bekostes av aksjeeier i sin helhet

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Selskapets pantessikkerhet

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

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

6-3 Vedlikeholdsfond

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan ikke meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3. Oppløsning

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

Film

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D. J. nr. 2513	
Mottatt	AUG 1953
Gnr.	Bnr.
Bl. nr.	

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre *W. L. Lunde I under dannelsen*
7 o.v. verkf. R. Hassel

Til l. tillidig
 Ansvarshavende *Jug. Bernt Boring 27/1-53*
Bygde alle 70, Oslo

Approbert *11. august 1953*

Påbegynt

Ferdigattestert *6/5 60 EP*

Ran g alt afri vedtatt parat
1954-59

Arbeidets art *Vinningshus*

G.nr. *118* b.nr. *X* pa s. *7* Matr. nr. *118*

port til Oslo bygningskontroll

ntroll

ntroll

ntroll

ningskontroll *rolund*

ygning *rolund*

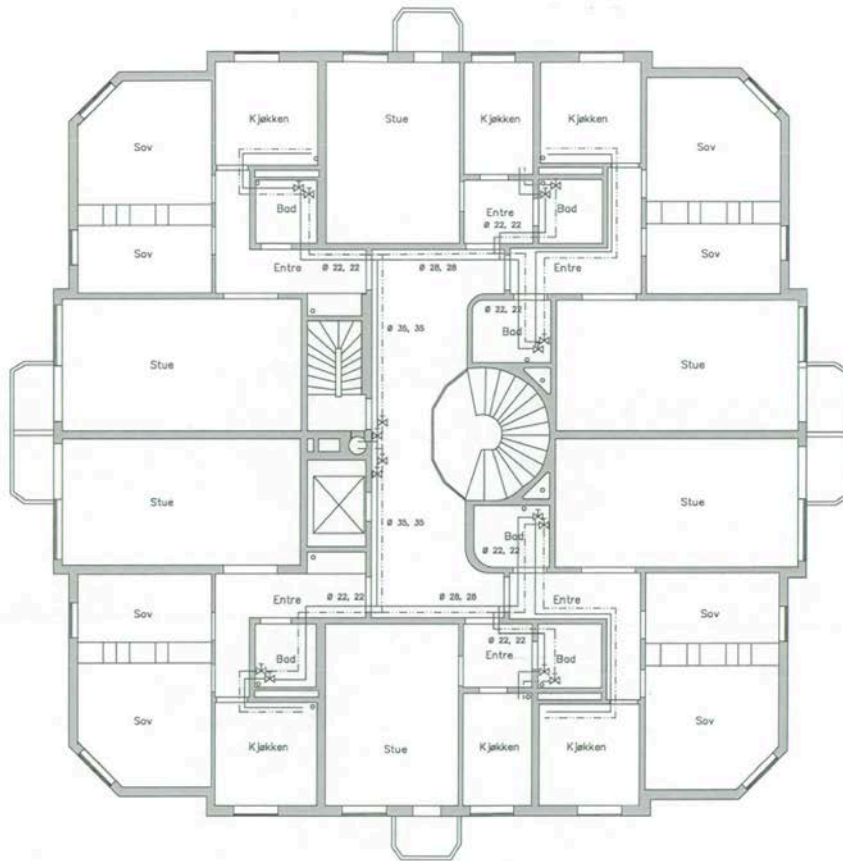
Byggherre *rolund*

Byggherre: *A. Bjørnstad*
Oslo Bygningskontroll

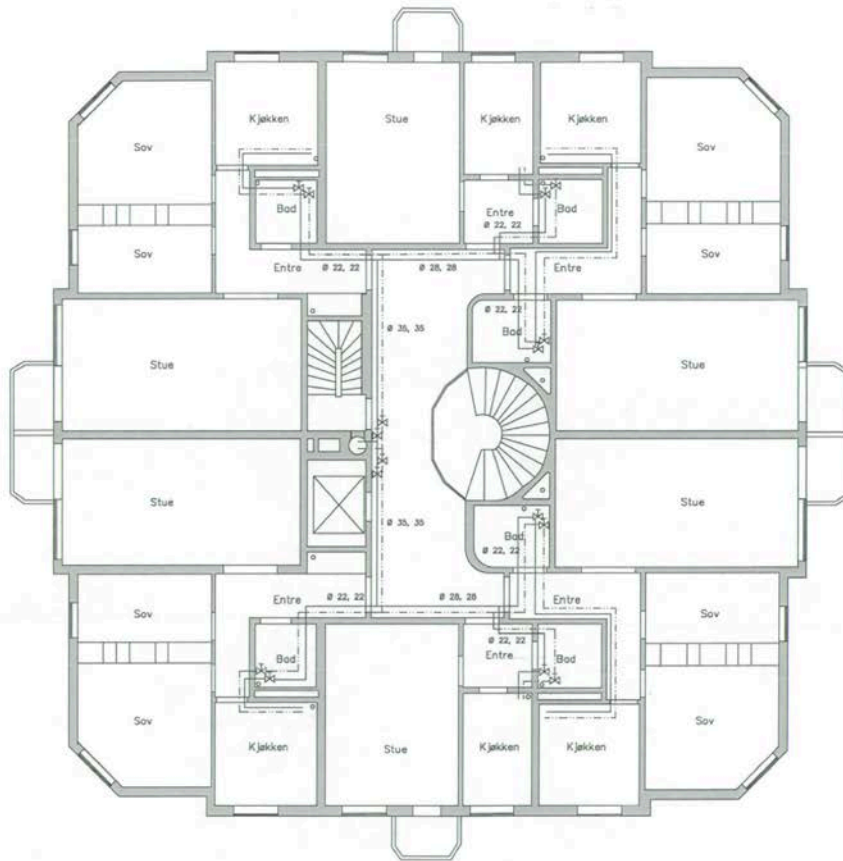
rolund

H/p = 2.43

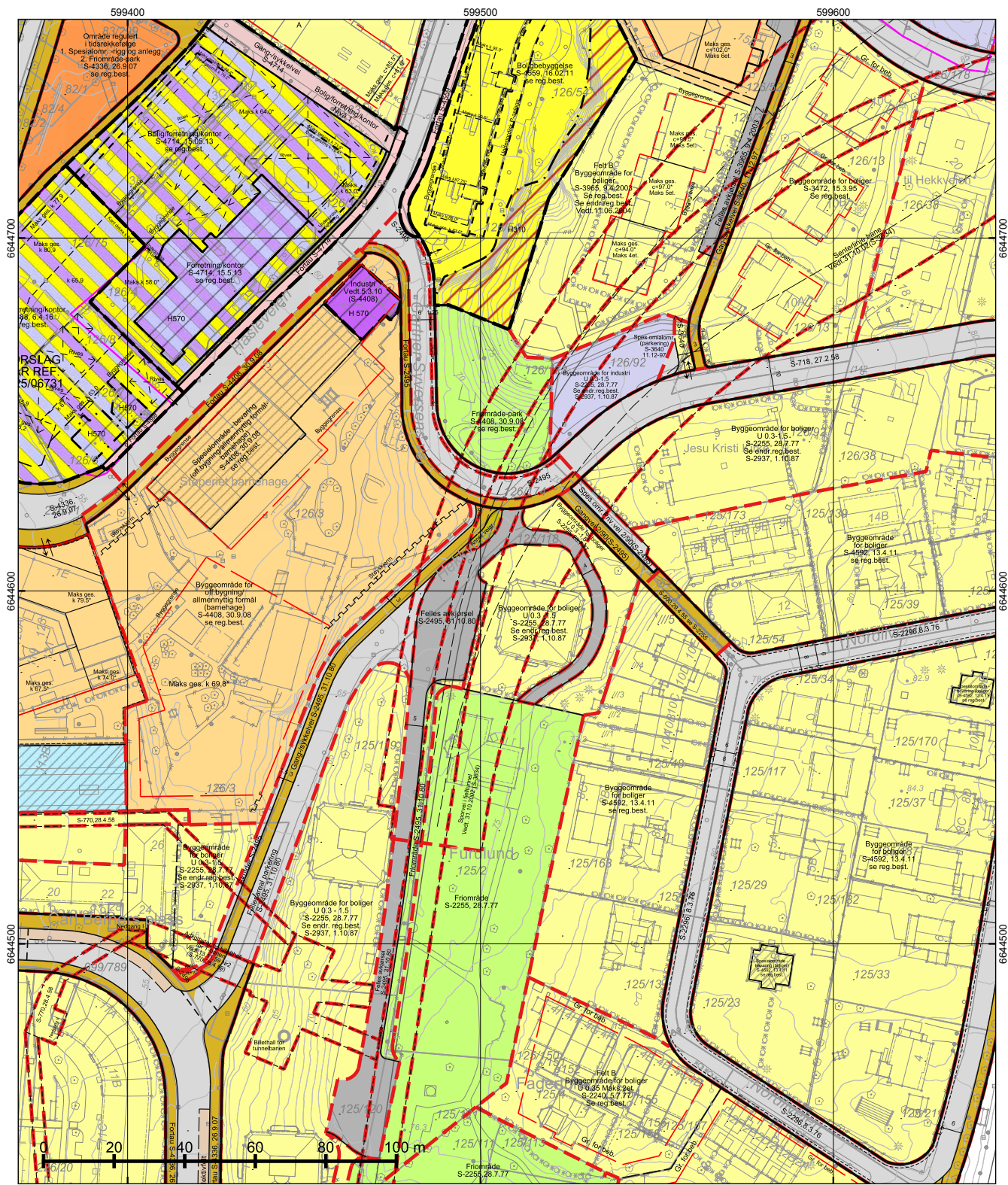
Byggherre P. Sævi
~~201~~
147 - 195
210 - 295
247 - 251
dal 5/8 55



Prosjekt	Navn	Eksempel	Prosjektansvarlig
HEKKVEIEN 7			
PLANTEGNING HEKKVEIEN 7 PLAN 6. - 9. ETG.			Dato: 2011-08-26 Forfatter: IDLJ Tegner: SHA Kvalitet: IDLJ Prosjektleder: IDLJ
Norconsult		5102699	PLAN 6 01



Prosjekt	Navn	Utskrift	Utskriftsnummer
HEKKVEIEN 7			
PLANTEGNING HEKKVEIEN 7 PLAN 6. - 9. ETG.			Dato 2011-08-26 Utskrift av SHA Tegningens ID 5102699
Norconsult	5102699	PLAN 6	01



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 13.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

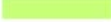

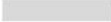

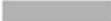

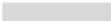















































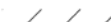
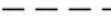









Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157910/ 86532885	Deres ref.:
Adresse: Hekkevien 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 125/118	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	65 - Spesialområde privat vei		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmennyttig		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålvavgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		925 - Gesimslinje
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	313 - Skulder/bankett		964 - Regulert u-gradgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1340 - Industri		Plangrense (gammel lov)
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Plangrense (ny lov)
	1810 - Forretning/kontor		RpRegulertHøyde
	2012 - Fortau		Grense for bebyggelse
	2015 - Gang-/sykkelveg		Byggegrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Beregnet senterlinje veg
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Underjordisk anlegg
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Byggegrense
	RbBevaringGrense		Bebyggelse som inngår i planen
	RpBestemmelseGrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	RpAngittHensynSone		Regulert stoyskjerm
	RpAngittHensynGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
			Oppheving av eiendomsgrense
			Inn-/utkjøring
			Avkjørsel

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Thea Marie Gjerdalen
HEKKVEIEN 7

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532885
9207816

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 118

Vi viser til bestilling av 20260513 for HEKKVEIEN 7.

GNR. 125 BNR. 118

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1954.

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

2621 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

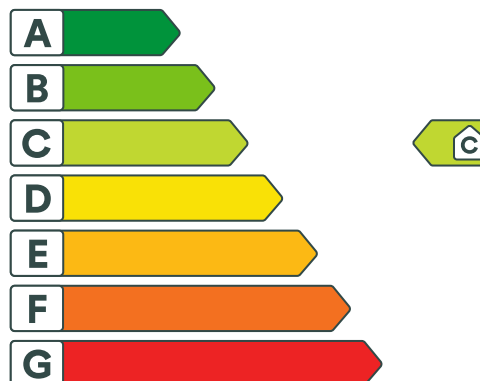
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Adresse Hekkveien 7, 0571 OSLO	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299667
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80282850
Gårdsnummer 125	Bruksnummer 118
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0704



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
133,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 161 kWh



Hekkveien 7, 0571 OSLO



Detaljering

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



Hekkveien 7, 0571 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne temperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hekkveien 7 - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚇 Carl Berners plass Linje 5	2 min 🚶 0.2 km
🚇 Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	3 min 🚶 0.3 km
🚇 Carl Berners plass Linje 17	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 🚶 1.2 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 2.6 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 🚶 1 km
Hersleb videregående skole	18 min 🚶
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

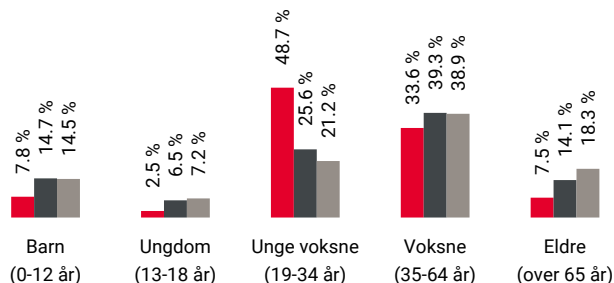
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 197 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 🚶 0.4 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 🚶 0.4 km




Dagligvare


Kiwi Hasleveien	3 min 🚶
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km





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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

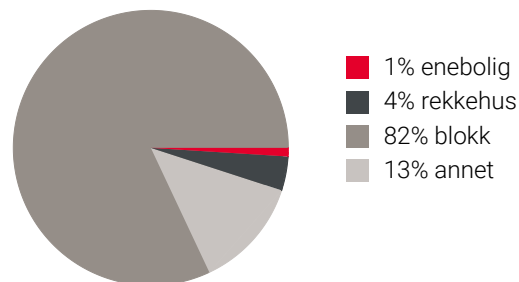
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Lindeberglia Ballbunge 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Rosenhoff 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Mudo Gym Carl Berner 4 min 
-  SATS Carl Berner 4 min 

Boligmasse







«Jeg liker menneskene som bor her. De er høflige og sosiale. Det er ikke mye bråk fra andre leiligheter og miljøet rundt er bra.»

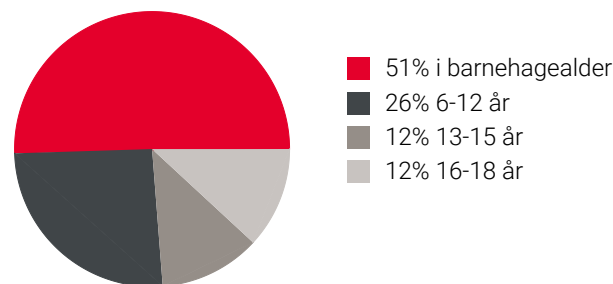
Sitat fra en lokalkjent



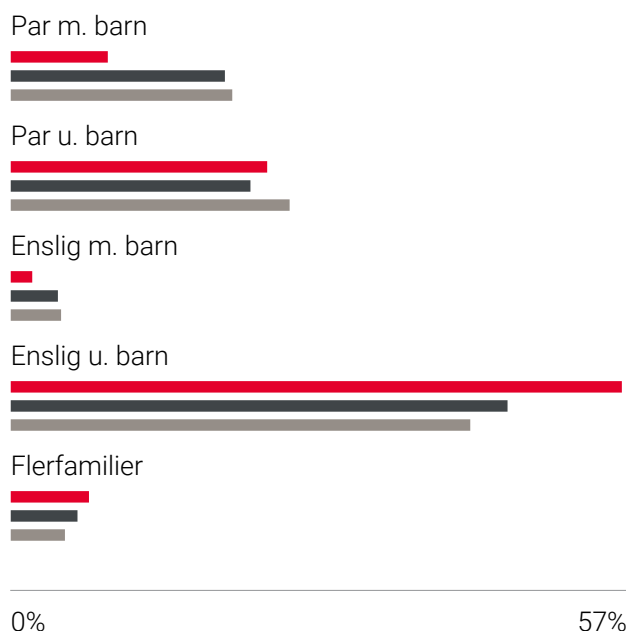
Varer/Tjenester




-  Carl Berner passasjen 4 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



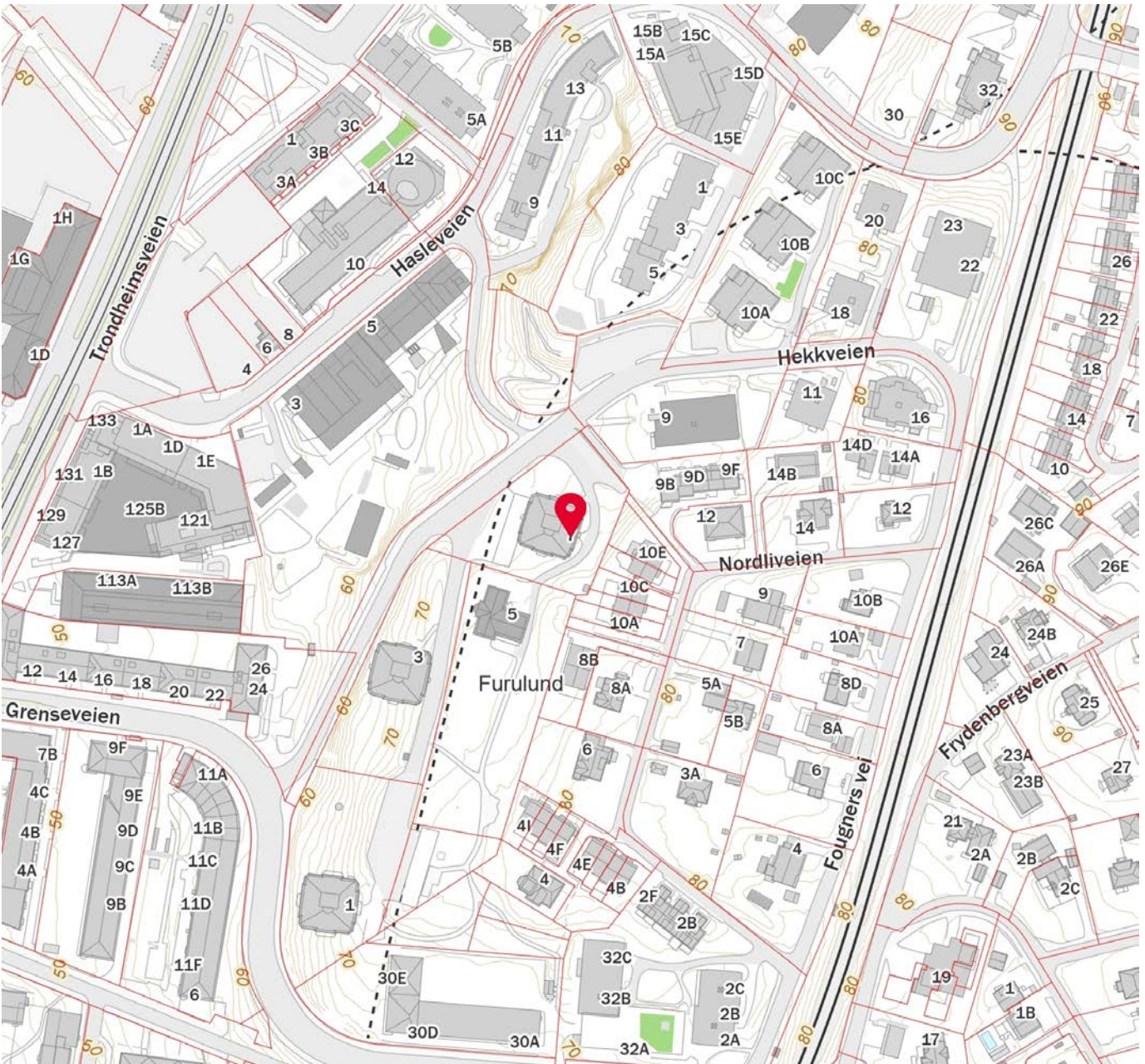
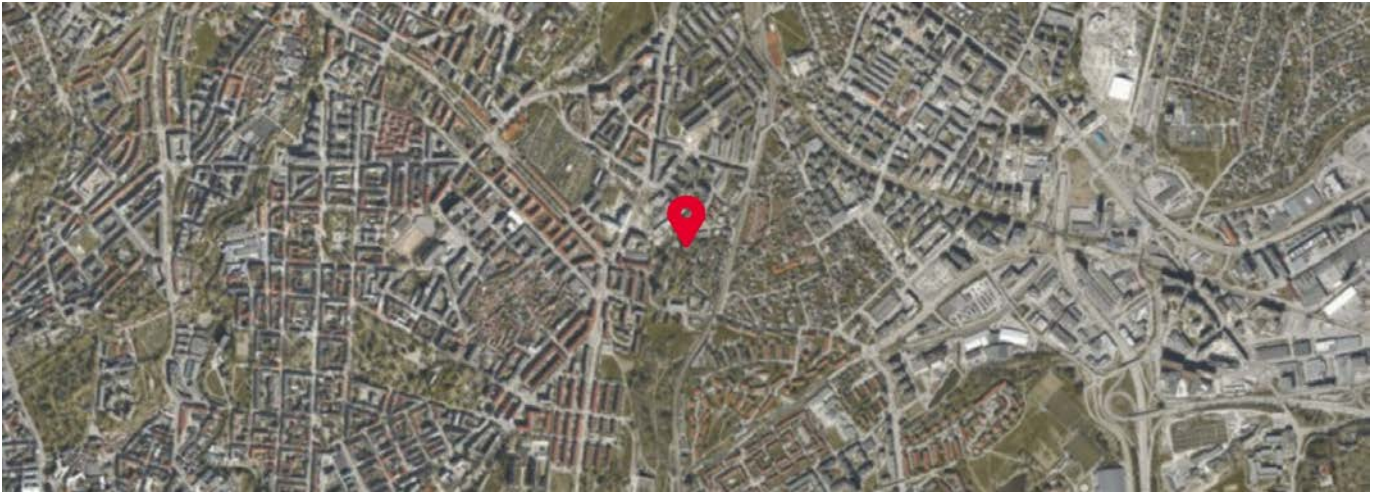
Familiesammensetning




-  Hasle/Carl Berners plass østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hekkeveien 7
0571 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thea Marie GjerdalenTelefon: 932 06 260
E-post: thea.marie.gjerdalen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre