Hekkveien 3

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 5	1 min 0.1 km
Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	18 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

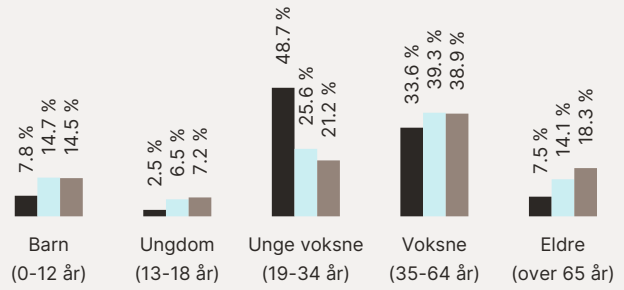
Kvalitet på skolene

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) 206 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	4 min
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	4 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 naboene 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

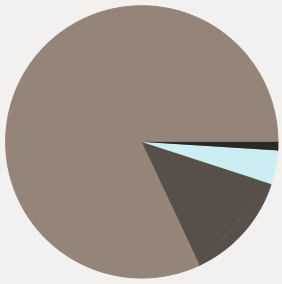
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lindeberglia Ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Ola narr balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Mudo Gym Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	5 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 4% rekkehus
- 82% blokk
- 13% annet

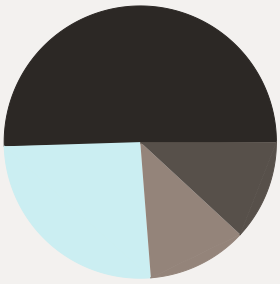
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

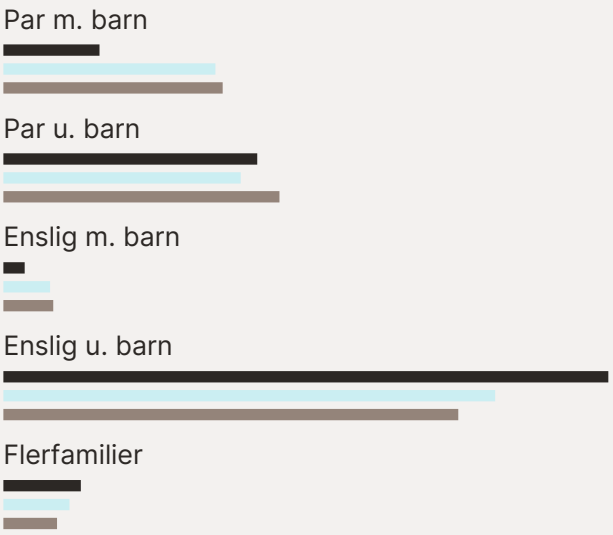
Carl Berner passasjen	4 min
Apotek 1 Carl Berner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 51% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning



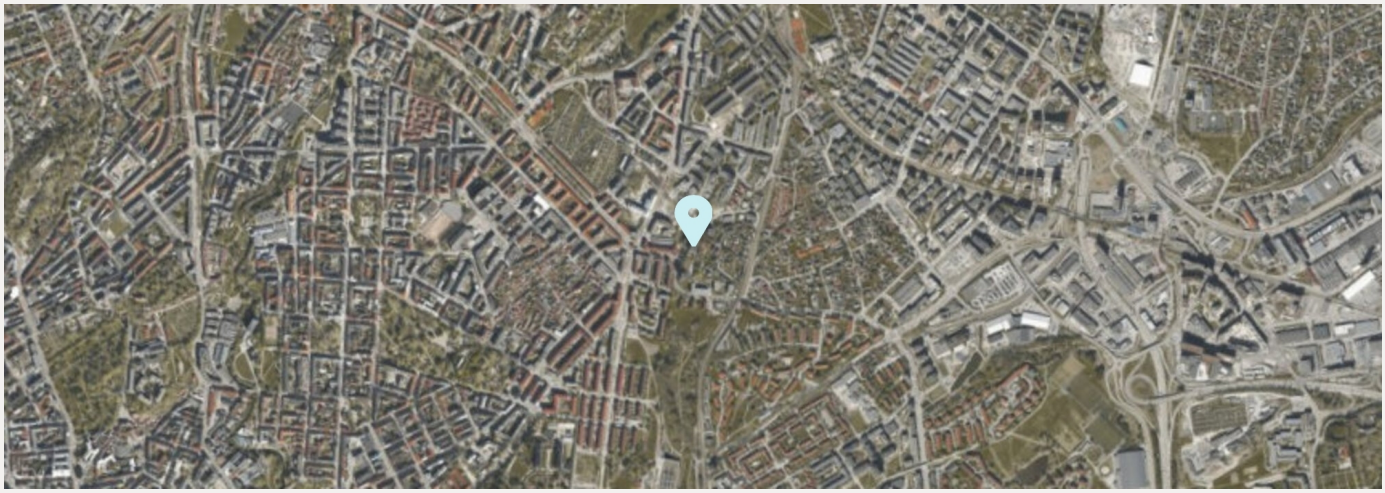
0% 57%

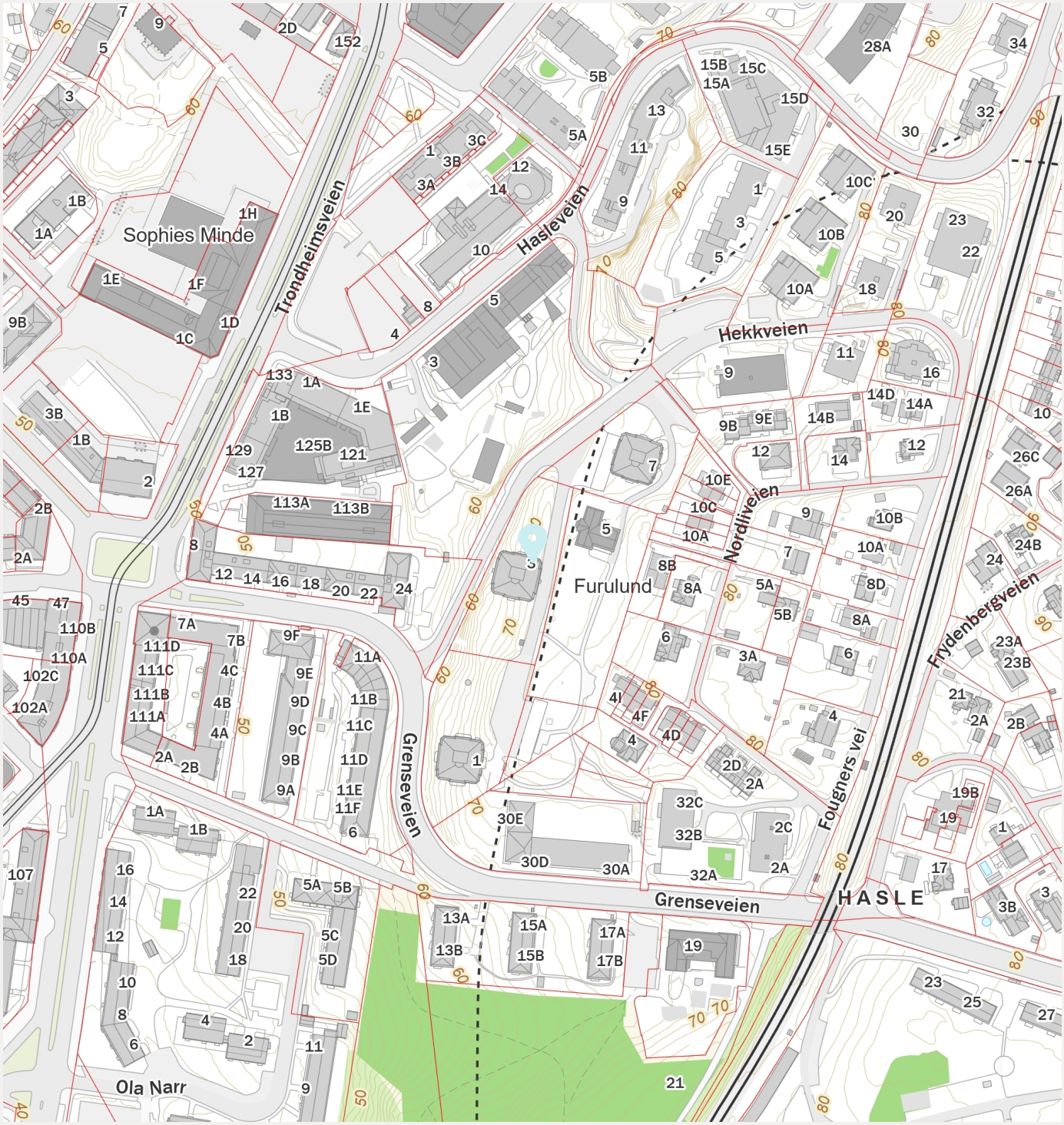
- Hasle/Carl Berners plass østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Hekkveien 3, 0571 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1955 | BRA-i: 74 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 30.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (1)

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

Himmelretning: Sør.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken, montert på varmt- og kaldtvannsrør.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler i vinduer.
Kullfilterventilator i platetoppen.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2025	Kunde og eier har kjøpt inn og gjort store deler av jobben. Vi har prosjektert og kontrollert tilstrekkelig til at jobben er i tråd med gjeldende normer. Skjult varme på bad; her er det lagt 176W/kvm og termostat er maks begrenset til 30 grader. Dette fordi kunde ønsket sikker og hurtig oppvarming.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. År er ukjent om det er utført andre arbeider at tidligere eiere som krever samsvarserklæring. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
80 m²	**74 m²**	**6 m²**	**-**	**2 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1955)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
Underetasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
1. etasje	74 m²	-	-	**74 m²**	2 m²
Sum Leilighetsbygg	**74 m²**	**6 m²**	**-**	**80 m²**	**2 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
Underetasje	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,63 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2023	Boligen er gjennomgående pusset opp med nye overflater på gulv, overflatebehandling av vegger og himlinger, nye innvendige dører, ny kjøkkeninnredning og oppussing av bad. Det er brukt håndverkstjenester for rørleggerarbeider og elektriker ifølge eier. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats. Det er fremvist skriftlig bekreftelse på arbeider knyttet til rørlegger og elektriker.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hekkveien 3, 0571 OSLO**

Matrikkel: **301-125/119/0/0**

Eierform: **Aksje**

Eier adkomstdokumenter: **Asgeir Olai Nærø**

Hjemmelshaver: **As Furulund Ii**

Kunde: **Asgeir Olai Nærø**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **30.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Asgeir Olai Nærø (Kunde)**

Rapportdato: **30.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er fremvist.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

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

Tilstandsgrad 2: 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.

Tilstandsgrad 3: 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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Hekkveien 3, 0571 OSLO

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hekkveien 3	Hekkveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden jeg overtok boligen i juni 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81374141

Informasjon om selger

Selger

Nærø, Asgeir Olai

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vond lukt fra sluk i badekar, dette er utbedret i form av nytt sluk og totalrenovering av bad

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør og avløp ble byttet ut. Hele det elektriske anlegget på badet byttet ut

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro24 AS, Direkte Rørservice AS og Sandvika Rørservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Badet ble bygget av meg i samråd med kollega og foretakseier Erik Gills Murerfirma. Jeg utførte og han rådførte. Bilder av oppbygging kan fremlegges

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegger ble etterisolert utvendig og det ble montert en ny "Knekkebrød" yttervegg/fasade på hele bygget. Balkonger ble også rehabilitert samt balkongdør og vinduer byttet i hele blokka. Styret har nok dokumentasjon på dette.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslag

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av elektrisk anlegg er byttet ut. Jeg strekte strekt opp nytt og elektriker har kontrollert/koblet. Hele sikringsskapet er fornyet med jorfeilautomater og kapsling er oppgradert til dagens (Den dagen det ble utført) krav.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro 24 AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble søkt til styret og godkjent av styret om kjerneboring i vegg over inngangsåpning mellom gang og stue for flytting av avtrekk fra gammelt til nytt kjøkken, samt mellom nytt kjøkken og nytt bad for opplegg av rør og avløp til nytt kjøkken.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VP Kjerneboring og betongsaging AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det planlegges å bytte heis i blokken

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Bytte av heis. Men styret planlegger å ta opp lån til ny heis når et gammelt lån nå snart er nedbetalt. Det er ikke meldt om nevneverdige summer i økning av felleskostnader eller fellesgjeld

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Alt av rehabiliteringsarbeid på overflater i leilighet er utført av meg som eier. Jeg er ikke faglært, men det er heller ikke krav til dette på noe av det jeg har utført. Jeg har bygget kjøkken og montert garderobeskap, malt, sparklet, lagt gulv og alt ellers som ikke krever rørlegger eller elektriker el.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53679047

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Asgeir Olai Nærø	**2026-04-21**

Identification

Asgeir Olai Nærø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Asgeir Olai Nærø	21/04-2026 13:38:21	BankID OIDC High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: (19260128) . Vår ref.: 5055-1-104 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Furulund II
Organisasjonsnr:	923682694
Aksjonær:	Nærø, Asgeir Olai
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	104
Aksjeboenhetsnumer:	00002
Adresse:	Hekkveien 3, 0571 OSLO
Aksjenummer:	5
Gnr.	125
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81374141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 15 % fra 01.09.2024. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme). Forbruk avregnes årlig av Ista. Felleskostnadnene inkluderer bredbånd fra OBOS Opennet.
Furulund II AS disponerer en del parkeringsplasser. Plassene er merket med skilt og oppmerkede felter. Plassene er for parkering av private biler tilhørende andelseierne, med gyldig parkeringsbevis. Det utstedes ett parkeringsbevis per leilighet. Se parkeringsbestemmelser på vibbo.no.
Hjemmeside: vibbo.no
Boligselskapet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Ista sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig (pr. 31.05). Ved salg av boligen må selger/megler ta kontakt med Ista. Eierskifteskjema ISTA finner man på https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/
- E-post styret: furulund2@styrerommet.no - Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens §§ 5.3-5.7. - Fellesvaskeri. - Årlig avregning av fyring og varmtvann med Ista.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362107
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	206 868,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207505285
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	11 691 152,00
Innfrielsesdato:	28.02.2046
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: 6 881,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	500,00	
Felleskostnader	6 381,88	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	901,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 840,-
Annen formue:	21 779,-
Gjeld:	254 173,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362107
Restsaldo:	4 371,49
Kapitalkostnader:	376,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207505285
Restsaldo:	247 049,13
Kapitalkostnader:	1 739,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 251 420,62,-, 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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

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/Elin Svendsen, e-post: furulund2@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5055
AS FURULUND II

Velkommen til årsmøte i AS FURULUND II

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:

7. mai 2026 kl. 18:00, Billeddhoggerforeningens Hus, Hekkveien 5.

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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

MERK! Det kan bare avgis 1 – en – stemme per leilighet (jfr. vedtektenes pkt. 8-7).

Teksten i kulepunkt to ovenfor om en stemme per aksje er feil. Det er en datagenerert tekst som ikke kan slettes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS FURULUND II

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

Elin Svendsen 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 protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5055_Årsberetning 2025.pdf
2. 5055 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf
3. 5055 - Årsregnskap 2025.pdf
4. 5055 AS Furulund II.pdf
5. Oversikt over vedlikehold og rehabilitering - 5055.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 66.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 66.000

Sak 7

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ebba Moi og Torill Hasle er villig til å ta gjenvalg som medlemmer av valgkomiteen.

I en valgkomite det en fordel å ha bodd noen år i blokka og blitt kjent med bomiljøet. Det er også nyttig å kjenne til styrets arbeid.

Både Ebba Moi og Toril Hasle har kjennskap til styrearbeidet, og begge har lang fartstid i blokka.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler gjenvalg av Ebba Moi som leder av valgkomiteen og Toril Hasle som medlem av valgkomiteen. Velges for ett år.

Vedlegg
6. Styrets innstilling på valgkomite - 5055.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Leder Elin Svendsen er villig til å stille videre som leder. Simen Husom er på valg og ønsker å stille videre i styret. Asgeir Nærø går av som varamedlem og vi ser derfor etter en ny. Vi takker Asgeir for innsatsen.

For 2026 - 27 skal det derfor velges:
Styreleder for 1 år. 1 styremedlem for 2 år, og 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen mener det er viktig med kontinuitet i styret, og er glad for at medlemmene ønsker å fortsette i styret. Elin Svendsen har vært leder i 3 år. Før dette var hun styremedlem i 1 år. Valgkomiteen anbefaler at Elin Svendsen fortsetter som leder. Før hun startet fikk hun god opplæring av tidligere Arne Simonsen som satt i nesten 30 år som styreleder, dette sikrer kontinuitet og den erfaringen hun har opparbeidet seg ønsker vi å bringe videre. Vi er veldig fornøyde med innsatsen til Elin og resten av styret.

Simen Husom (605) har vært medlem i en periode og ønsker å stille videre som styremedlem. Det er særlig hans erfaring og kompetanse rundt økonomi, regnskap og budsjett som er viktig for styret og det videre styrearbeidet. Han arbeider i Osloskolen og har flere års erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag hvor budsjettstyring har vært en del av hans erfaring.

Som nytt varamedlem foreslås Håvard Kamonen. Han sier om seg selv: “Jeg er 46 år, er selvstendig næringsdrivende og lykkelig gift med Mari - vi har 1 barn, labradoren Lola og bil. Vi har bodd i 601 siden 2019 og stortrives både i blokka og området.” Håvard er hyggelig og omgjengelig, og har vist en formidabel innsats ved dugnader i huset. Han har også erfaring fra styrearbeid i tidligere borettslag. Valgkomiteen mener han vil være et bra tilskudd til styret og foreslår Håvard som varamedlem. Varamedlemmer i styret stiller på møter og er aktive medlemmer i styret.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner de utfordringene som boligselskapet har framover, og at boligselskapet samlet vil få et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteen innstilling til styre 2026-2027 blir dermed:

Styreleder (2026-27): Elin Svendsen (802)
Styremedlem (2025 - 27): Hege Brækhus (703)
Styremedlem (2025-27): Tormod Valle (504)
Styremedlem (2026-28): Simen Husom (605)
Varamedlem (2026-27): Håvard Kamonen (601)

For valgkomiteen 19.3 2026
Ebba Moi Toril Hasle

Roller og kandidater

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

- Elin Svendsen

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

- Simen Husom

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

- Håvard Kamonen

Vedlegg

1. Forslag til innstilling fra valgkomiteen 2026 - 5055.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Elin Svendsen **(på valg)**, Hekkveien 3

Styremedlem: Tormod Valle, Hekkveien 3

Styremedlem: Hege Brækhus, Hekkveien 3

Styremedlem: Simen Husom **(på valg),** Hekkveien 3

Varamedlem: Asgeir Nærø **(på valg),** Hekkveien 3

Valgkomiteen:

Leder: Ebba Moi, Hekkveien 3

Toril Hasle, Hekkveien 3

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Furulund II AS

Aksjeselskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer. Furulund II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923682694, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer

125 119

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Furulund II AS har ingen ansatte.

Forsikring

Boligselskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringsnummer: 81374141

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets årsberetning for 2025

Styrets arbeid

Styret har hatt seks styremøter i perioden mai 2025 til mai 2026. I tillegg har enkelte saker blitt behandlet elektronisk.

Styret har bestått av: Elin Svendsen (802) leder, styremedlemmene Simen Husom (605), Hege Brækhus (703), Tormod Valle (504) og varamedlem Asgeir Nærø (102).

Styret har også i 2025 vært opptatt av den økonomiske situasjonen, med fortsatt høye renter, økte kommunale avgifter og økte priser på varer og tjenester. Med bakgrunn i dette, men også med tanke på framtidig vedlikehold, vedtok styret å øke felleskostnadene i boligselskapet med 3 % fra 1. januar 2026. (Se også avsnittet «Økonomien i 2025».)

Utgifter til reparasjoner

En blokk med 53 leiligheter vil alltid være utsatt for slitasje. Tilbakemeldingene vi får fra firmaene som utfører reparasjoner, tyder likevel på at det ikke alltid skyldes alder og slitasje, men uvørenhet og hardhendt behandling. Reparasjoner av slike skader kan komme opp i et betydelig beløp i løpet av et år, og «spiser» av driftsbudsjettet. Det beste alle kan gjøre for å unngå dette er å behandle fellesområdene med varsomhet, særlig ved inn- og utflytting.

Gjennomførte tiltak

Det er ikke gjennomført store, kostnadskrevende tiltak i 2025.

Utskifting av lamper og armaturer

Samtlige taklamper i 1. etg ble skiftet ut før jul på grunn av en defekt lampe som det ikke lenger var mulig å skifte lyspære i. Samtidig ble samtlige lysarmaturer i vaskeriet byttet da flere av disse var knust. I tillegg ble det skiftet ødelagte lysarmaturer i UK. Pris totalt var 44.000 kroner.

Trebeskjæring

Det er utført beskjæring av busker og trær i boligselskapets «hage» på begge sider av blokka og i skråningen ned mot Hekkveien i starten av 2025. Det ble i forkant innhentet tilbud fra flere leverandører. Kostnad: ca. 60.000 kroner. Det er benyttet grønne midler fra Oslo kommune til noe av denne summen (se også avsnittet «Hagegruppa»).

Hagegruppa

Styret søkte og fikk tildelt 20.000 kroner i grønne midler fra Bydel Grünerløkka (Oslo kommune) i 2025. Grønne midler skal bidra til mer miljøvennlige og bærekraftige nærmiljø. Styret gikk dermed i gang med å etablere en «hagegruppe», som på frivillig basis ønsker å gjøre uteområdene våre triveligere. De grønne midlene er blant annet brukt på trebeskjæring, men

også på jord, planter, plantekasser og frø. Hagegruppa har også fått diverse materiale gratis på finn.no. Noen medlemmer er mer ivrige enn andre, mens andre bidrar mer ad hoc. Arbeidet med uteområdene fortsetter i 2026. Styret oppfordrer alle som har lyst, til å bli med i hagegruppa.

Dugnader

Det avholdes to dugnader i året: vår og høst. Vårens dugnad foregikk utendørs, med beskjæring av trær og busker. Høstens dugnad foregikk innendørs, med vasking og rydding i fellesområder. Det ble også ryddet i sykkelparkeringen. Det var godt oppmøte på begge dugnadene.

Parkeringen

Styret har skaffet seg oversikt over samtlige biler og bileiere i Hekkveien 3. Alle biler som tilhører beboere i blokka, skal ha et synlig parkeringsbevis liggende i vinduet. Styret foretar inspeksjoner for å sjekke at biler som parkerer, tilhører beboere i Furulund II.

For å unngå store utgifter til oppmerking av parkeringsplasser, gjøres denne jobben nå av styret, med eventuell hjelp fra beboere. Styret antar at det vil være behov for å merke opp plassene annet hvert år.

Innbrudd

Etter at det ble installert digitalt låssystem og ståldører i kjelleren i 2022 og 2023 har det vært færre innbrudd og innbruddsforsøk.

Diverse

TV/Bredbånd

Styret inngikk i 2024 en ny avtale med Obos OpenNet om levering av fibernett for bredbånd. I september ble det installert nytt fibermodem som støtter hastighet opp mot 1000/1000 Mbit/s i alle leilighetene i blokka. TV-tjeneste leveres av Telia hvor hver enkelt beboer kan se TV via tradisjonell kabel-tv med dekoder, eller benytte seg av et utvalg av tv-kanaler og strømmetjenester som er dekket av borettslagets kollektive avtale. Hver enkelt beboer administrerer selv avtalen med egne tilvalg på telia.no.

Fjernvarme

Styret inngikk avtale om Norgespris på fjernvarme og elektrisk energi fra 1. oktober 2025.

Vaktmestertjenestene

Vaktmestertjenestene, inkludert grøntarbeid, utføres av firmaet PBT Eiendomsdrift ØST AS. Styret er i hovedsak fornøyd med de tjenestene som leveres.

Renholdstjenesten internt

I flere år har Bjerke Renholdstjenester AS hatt rengjøringsjobben innendørs. Det er laget en sjekkliste som renholderne skal følge og krysse av i. Styret følger med på arbeidet og utfører stikkprøver.

Vaskeriet

Vaskeriet har en forholdsvis ny maskinpark. Maskinene har krevd lite reparasjon i 2025. Styret oppfordrer alle til riktig bruk av maskiner i vaskeriet slik at vi unngår store utgifter på reparasjoner og utskiftinger. Sammen med leverandøren Miele AS, vurderer styret fortløpende om maskiner bør skiftes ut.

Søppelhenting

Søppelhentingen utføres av Oslo kommune. Stort sett blir både søppel og papir hentet når det skal. Styrets ser imidlertid at det kan oppstå problemer med henting i forbindelse med ferier.

Elbil-laderne

Styret jobber for å finne et selskap som kan ta over ansvar og drift av elbil-laderne. Det har vært store problemer med nåværende leverandør gjennom hele 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret utfører årlig en HMS-runde i fellesarealene i blokka.

Generelle saker

Utover de sakene som er nevnt foran, kommer generelle saker som alltid må følges opp i et boligselskap, og spesielle saker som dukker opp og krever oppfølging eller utredning. Det kan være henvendelser fra offentlige organer (som Statistisk sentralbyrå, kommunale etater), private firmaer, OBOS m.fl., nabovarsler og høringer i forbindelse med endringer på bygninger i de nære omgivelsene o.l.

Samarbeid med naboene

Vi har kontakt med våre to naboblokker og Billedhoggerforeningen. Vi forsøker å samarbeide om tjenester og løsninger der det kan være naturlig å gjøre dette. Blant annet spleiser vi på snømåking og grusrydding med Hekkveien 1 (gul blokk). Billedhoggerforeningen bidro under høstens utedugnad og lar oss låne lokale til generalforsamling gratis.

Salg av leiligheter

Det ble solgt totalt 4 leiligheter i Hekkveien 3 i 2025. I alt 3 av disse var 3-roms og én var 1- roms. Prisene på 3-roms varierte fra kr. 6.850.000 til kr. 7.250.000, alt etter beliggenhet og oppussing. 1-romsleiligheten ble solgt for kr. 4.200.000. (MERK! Nesten alle 1-roms leiligheter i blokken har bygd inn soverom, men ikke alle disse soverommene tilfredsstiller kravene (antall kvm og vindu) til at leiligheten kan kalles toroms. Vi har derfor beholdt betegnelsen 1-roms på alle disse, slik de opprinnelig var registrert.)

Økonomien i 2025

For vårt boligselskap, som har lån på totalt ca. 12 millioner koner, har renteutviklingen vært krevende de siste årene. Det gjelder også 2025.

I tillegg ser vi at kommunale avgifter og priser på varer og tjenester fortsetter å øke.

Regnskapet for 2025 viser at over 90 prosent av inntektene går til å dekke faste utgifter, som for eksempel kommunale avgifter, renter og avdrag på lånene våre, energi og faste driftskostnader som vaktmester- og renholdstjeneste.

Den kraftige økningen i felleskostnadene (15 %) fra 1. september 2024 har, slik styret ser det, ført til en sunnere balanse mellom boligselskapets inntekter og utgifter i 2025.

Boligselskapet har brukt svært lite penger på vedlikehold de siste årene, noe som ikke er bærekraftig på sikt. Av den grunn forsøker styret å styrke arbeidskapitalen for å kunne sette av mer penger til vedlikehold, men også for å kunne styrke egenkapitalen til framtidige investeringer.

Men med bakgrunn i fortsatt høye renter, økte kommunale avgifter og framtidig vedlikehold, vedtok styret å øke felleskostnadene med 3 % fra 1. januar 2026.

Økonomiske utsikter for 2026

OBOS-banken beregner renteutgiftene våre til å bli rundt 680.000 kroner i 2026. Sammenlignet med at vi betalte rundt 700.000 kroner i 2025, viser det at selv en liten rentenedgang har ganske stor innvirkning på økonomien.

Mange faktorer peker i retning av at vi, sammenlignet med det siste tiåret, må være forberedt på et relativt høyt rentenivå også framover. En ustabil og urolig verdenssituasjon bidrar til ytterligere usikkerhet renteutsiktene for 2026 og veien videre.

Dersom renten blir satt opp, kan dette medfører økning av felleskostnadene.

For å kutte kostnader ser styret hele tiden på muligheten for å reforhandle faste avtaler med leverandører. Styret vurderer også vedlikehold opp mot økonomi.

Selv om styret mener at vi i dag har en relativt sunn balanse mellom inntekter og utgifter, er den økonomiske situasjonen fremdeles stram. Styret vil derfor fortsette med å gjøre sitt ytterste for å holde kostnadene til drift nede.

Framtidig husleie vil avhenge av den økonomiske utviklingen, inkludert pris- og renteutviklingen, og av eventuelle uforutsette hendelser som kan kreve økonomiske tiltak.

Framtidige tiltak

Styret har laget en vedlikeholdsplan for blokka, med tiltak på kort, mellomlang og lengre sikt. I første omgang vil tiltak som kan gjennomføres innenfor driftsrammen, prioriteres.

Vaskeriet har behov for oppussing, og styret anser dette som et vedlikeholdstiltak på kort eller mellomlang sikt.

Styret har lenge varslet om at det vil være nødvendig å gjøre noe med heisen. Heisens alder og de tidligere problemene med den, tilsier at vi må starte forberedelsene til enten omfattende og kostbar utbedring av heisen, eller total utskifting i årene som kommer. Uansett vil det bli snakk om kostnader som ikke kan dekkes over driftsbudsjettet.

Rehabilitering/utskifting av heis er et stort og tidkrevende prosjekt som krever nøye planlegging. Det vil også være behov for å søke ekstern hjelp til å innhente anbud, velge leverandør, håndtere søknader til Oslo kommune m.m. Styret er i gang med prosessen, og vil etter hvert legge fram en sak for generalforsamlingen.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 999 446.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS FURULUND II
ORG.NR. 923682694, KLIENTNR. 5055

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 520 357	3 216 648	3 531 650	3 624 249
Andre inntekter	3	20 000	21 454	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 540 357**	**3 238 102**	**3 531 650**	**3 624 249**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 300	-9 300
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Avskrivninger	13	-25 874	-23 937	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 951	-9 920	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-150 533	-143 655	-151 000	-158 000
Konsulenthonorar		-11 093	-2 910	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-314 489	-130 068	-277 000	-486 000
Forsikringer		-226 328	-210 733	-223 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-526 280	-481 048	-533 000	-538 000
Energi/fyring	9	-135 723	-153 802	-180 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 874	-388 333	-411 000	-467 000
Andre driftskostnader	10	-293 787	-277 255	-276 350	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 198 236**	**-1 896 967**	**-2 141 650**	**-2 438 300**
DRIFTSRESULTAT		**1 342 121**	**1 341 136**	**1 390 000**	**1 185 949**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 650	40 680	24 000	24 000
Finanskostnader	12	-749 601	-802 817	-774 000	-678 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-706 951**	**-762 137**	**-750 000**	**-654 000**
ÅRSRESULTAT		**635 170**	**578 998**	**640 000**	**531 949**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		635 170	578 998		

AS FURULUND II
ORG.NR. 923682694, KLIENTNR. 5055

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 561 495	2 587 369
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 705 495**	**2 731 369**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		277	141
Forskuddsbetalte kostnader		85 052	71 300
Energiavregning	14	129 960	89 291
Driftskonto OBOS-banken		403 663	307 508
Sparekonto OBOS-banken		545 849	507 699
SUM OMLØPSMIDLER		**1 164 803**	**975 940**
SUM EIENDELER		**3 870 298**	**3 707 309**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 036	100 036
Udekket tap	16	-9 160 420	-9 795 590
SUM EGENKAPITAL		**-9 060 384**	**-9 695 554**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 028 275	12 506 680
Annen langsiktig gjeld	18	737 050	737 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 765 325**	**13 243 730**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 406	44 612
Leverandørgjeld		105 162	110 251
Påløpte renter		3 789	4 305
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**165 357**	**159 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 870 298**	**3 707 309**
Pantstillelse	19	21 907 050	21 907 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2026
Styret i AS Furulund II

Elin Svendsen /s/ Hege Brækhus /s/ Simen Husom /s/

Tormod Valle /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 668
Felleskostnader	3 518 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 520 357**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd "Grønne midler"	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 306**

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	-66 000
SUM STYREHONORAR	**-66 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 951
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 951**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 679
Drift/vedlikehold VVS	-9 271
Drift/vedlikehold elektro	-61 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 985
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 162
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 550
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 475
Kostnader dugnader	-150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-314 489**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 669
Vann- og avløpsgebyr	-385 695
Renovasjonsgebyr	-138 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-526 280**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-73 724
Fjernvarme	-61 999
SUM ENERGI / FYRING	**-135 723**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 501
Annet driftsmateriale	-1 585
Vaktmestertjenester	-162 090
Renhold ved firmaer	-64 246
Snørydding	-22 762
Andre driftskostnader	-1 153
Trykksaker	-2 164
Porto	-1 590
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 530
Bank- og kortgebyr	-3 168
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-293 787**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 733
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 150
Andre renteinntekter	206
SUM FINANSINNTEKTER	**42 650**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-726 947
Pantegjeldsrenter	-22 654
SUM FINANSKOSTNADER	**-749 601**

NOTE 13
BYGNINGER

Boligblokk		
Tilgang 2024	2 611 306	
Avskrevet tidligere	-23 937	
Avskrevet i år	-25 874	
		2 561 495
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 561 495**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 874**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-279 900
SUM INNTEKTER	**-279 900**

KOSTNADER

Administrasjon	124 544
Fjernvarme	285 317
SUM KOSTNADER	**409 860**

SUM ENERGIAVREGNING, innkreves/tilbakebetales i 2026	**129 960**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 036
SUM AKSJEKAPITAL	**100 036**

Fordelt på 89 aksjer x 1124.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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 20 år.		
Opprinnelig 2007	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 051 368	
Nedbetalt i år	191 818	
		-256 814
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 941 952	
Nedbetalt i år	286 587	
		-11 771 461
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 028 275**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerinnskudd	-707 050
Tilleggsinnskudd	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-737 050**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerinnskudd	707 050
Pantelån	12 028 275
TOTALT	**12 735 325**

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

Bygninger	2 561 495
Tomt	144 000
TOTALT	**2 705 495**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS FURULUND II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FURULUND II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1DGG-K38KO-A7CT5-S103T-JGVVZ-UCOV8

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-14 14:50:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E1DGG-K38KO-A7CT5-S103T-JGWVZ-UCOV8

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

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

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

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

Vedlikehold og rehabilitering

2025/2026	Trefelling og trepleie på boligselskapets eiendom	Eiendommen inkluderer den øverste delen av hellingen ned mot Hekkveien
2025	Bytting av taklamper i foaje + fire armaturer i vaskeriet og fire armaturer i UK	Gamle, ødelagte lamper byttet ut med led-lamper og led-armaturer
2024	Utskifting av eldre, utgåtte nødlys i baktrappen	
2024	Ny vaskemaskin i vaskeriet	Erstatter eldre maskin
2023	Ny vaskemaskin i vaskeriet	Erstatter eldre maskin
2023	Nytt digitalt låssystem til inngangsdørene til blokken og fellesrommene	Pluss ståldører til alle innganger til kjellerbodene for å hindre innbrudd
2021	Samtlige pulverapparater byttet ut	
2021	Full rensing av det sentrale ventilasjonsanlegget	Både de to store vertikale hovedkanalene og grenkanalene til alle leilighetene
2020 - 2021	Ladestolper for elbil-lading	Gir ladetilgang for elbiler på 14 av våre parkeringsplasser.
2020	Nye nødlys i baktrappen	
2020	Hovedsikringene utskiftet med nye	Utskifting og oppgradering av alle hovedsikringer i blokken til kombivern (jordfeilautomater)
2018	Den nedgravde oljetanken fjernet.	
2017	Nye postkasser på plass	De gamle ødelagt av innbruddsforsøk
2017	Fiberoptisk bredbånd installert.	Kostnadene for trådløst bredbånd med en bestemt styrke dekkes innen felleskostnaden (husleien) sammen med kollektivt TV.
2016 - 2017	Lamper med bevegelsessensorer	Installert i baktrapp, kjeller og gangene fra 6. – 9. etasje
2015 - 2016	Rehabilitering balkong og fasade	
2015 - 2016	Nytt tak, vinduer og balkongdører	
2014 - 2015	Fornyelse vannrøropplegg	
2012 - 2012	Sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget	I 2012 ble det anskaffet to nye sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget (radiatorvarmen). Hvis den ene svikter, kan den andre kobles inn. Et par balkonger ble forsterket på grunn av at deler var falt av. I en analyse av rørsystemet vårt anbefales at det skiftes ut om ikke for lenge.
2011 - 2011	Totalrehabilitering heis	

2008 - 2008	Ny gatedør	Ny gatedør med elektronisk åpningsordning (for rullestolbrukere)
2007 - 2007	Rehabilitert soilrør og heisen	
2005 - 2005	Reparert varmekabler foran inngang	Inngangspartiet er fornyet ved at varmekablene ble reparert, ny asfalt lagt og nye skiferheller lagt foran inngangen. Samtidig ble inngangspartiet tilpasset rullestolbrukere.
2005 - 2005	Nye trelister og termostat i vaskeriet	Det er satt inn nye trelister og ny termostat i tørkeskapene.
2005 - 2005	Malt kjeller	Gulv, trapper, vegger og tak er malt i lyse farger.
2004 - 2004	Utbedring og beplantning mot Hekkveien	
2004 - 2005	Påbegynt HMS-arbeid høsten 2004	2På nyåret 2005 ble arbeidet med brannsikringstiltak, merking av rømningsveier, sjekk av nødlys m.m. prioritert.
2003 - 2003	Ny kjellerdør i stål, også til vaskeri og fyrrom	
2002 - 2002	Inngangshall og oppgang pusset opp	Høsten 2002 ble inngangshallen og hele oppgangen pusset opp, med nymalte vegger og nytt golvbelegg.
2001 - 2001	Ny vaskemaskin. Oppussing av hall og oppgang.	
2000 - 2000	Nye inngangsdører og calling-anlegg til alle leiligheter	
1999 - 1999	Ny vaskemaskin og oppgradert kabel-tv anlegget	
1996 - 1996	Rehabilitering av heiser	
1995 - 1995	Skiftet el-anlegg	
1992 - 1992	Utvendig rehabilitering	
1988 - 1988	Vinduer	De fleste beboerne skiftet ut gamle vinduer.

Valg av valgkomite

Styrets innstilling

Valgkomiteen har bestått av Ebba Moi (leder) og Toril Hasle.
Både Ebba Moi og Torill Hasle er villig til å ta gjenvalg som medlemmer av valgkomiteen.

I en valgkomite det en fordel å ha bodd noen år i blokka og blitt kjent med bomiljøet. Det er også nyttig å kjenne til styrets arbeid.

Både Ebba Moi og Toril Hasle har kjennskap til styrearbeidet, og begge har lang fartstid i blokka.

Styret anbefaler gjenvalg av Ebba Moi som leder av valgkomiteen og Toril Hasle som medlem av valgkomiteen.

Styret foreslår derfor følgende som medlemmer av valgkomiteen:

Ebba Moi, leder, (leilighet 405) og Toril Hasle (leilighet 701).

For styret, 23.03 2026:

Elin Svendsen
Styreleder

Hege Brækhus
Styremedlem

Valg av tillitsvalgte
Fra vedtektene: Styreleder velges for 1 år og tre styremedlemmer for 2 år, vara for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret 2025-2026:

Styret har bestått av leder Elin Svendsen (på valg). Styremedlemmene: Hege Brækhus (på valg), Tormod Valle (ikke på valg), Simen Husom (på valg),
Varamedlem: Asgeir Nærø (på valg)

Valgkomiteens forslag til innstilling for nytt styre i perioden 2026-2027:

På valg: Leder Elin Svendsen er villig til å stille videre som leder. Simen Husom er på valg og ønsker å stille videre i styret. Asgeir Nærø går av som varamedlem og vi ser derfor etter en ny. Vi takker Asgeir for innsatsen.

For 2026 - 27 skal det derfor velges:
Styreleder for 1 år. 1 styremedlem for 2 år, og 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen mener det er viktig med kontinuitet i styret, og er glad for at medlemmene ønsker å fortsette i styret. Elin Svendsen har vært leder i 3 år. Før dette var hun styremedlem i 1 år. Valgkomiteen anbefaler at Elin Svendsen fortsetter som leder. Før hun startet fikk hun god opplæring av tidligere Arne Simonsen som satt i nesten 30 år som styreleder, dette sikrer kontinuitet og den erfaringen hun har opparbeidet seg ønsker vi å bringe videre. Vi er veldig fornøyde med innsatsen til Elin og resten av styret.

Simen Husom (605) har vært medlem i en periode og ønsker å stille videre som styremedlem. Det er særlig hans erfaring og kompetanse rundt økonomi, regnskap og budsjett som er viktig for styret og det videre styrearbeidet. Han arbeider i Osloskolen og har flere års erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag hvor budsjettstyring har vært en del av hans erfaring.

Som nytt varamedlem foreslås Håvard Kamonen. Han sier om seg selv: “Jeg er 46 år, er selvstendig næringsdrivende og lykkelig gift med Mari - vi har 1 barn, labradoren Lola og bil. Vi har bodd i 601 siden 2019 og stortrives både i blokka og området.” Håvard er hyggelig og omgjengelig, og har vist en formidabel innsats ved dugnader i huset. Han har også erfaring fra styrearbeid i tidligere borettslag. Valgkomiteen mener han vil være et bra tilskudd til styret og foreslår Håvard som varamedlem. Varamedlemmer i styret stiller på møter og er aktive medlemmer i styret.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner de utfordringene som boligselskapet har framover, og at boligselskapet samlet vil få et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteen innstilling til styre 2026-2027 blir dermed:

Styreleder (2026-27): Elin Svendsen (802)
Styremedlem (2025 - 27): Hege Brækhus (703)
Styremedlem (2025-27): Tormod Valle (504)
Styremedlem (2026-28): Simen Husom (605)
Varamedlem (2026-27): Håvard Kamonen (601)

For valgkomiteen 19.3 2026
Ebba Moi Toril Hasle

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 5055 **Selskapsnavn:** AS FURULUND II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for AS FURULUND II

Organisasjonsnummer: 923682694
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Billeddhoggerforeningens Hus, Hekkveien 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
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:**
> Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som møteleder
>
> ✓ **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 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som protokollfører. Lissi Kristine Halvorsen velges som protokollvitne.
>
> ✓ **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 resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Styregodtgjørelsen foreslås satt til 66.000 kroner.

Styrets innstilling
Styregodtgjørelsen settes til 66.000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styregodtgjørelsen settes til 66.000 kroner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Egenbetaling for bruk av vaskeri

Fremmet av: Ingar Hedberg

Fellesvaskeriet i blokka er et flott gode. Vi mener det er naturlig at det innføres egenbetaling for bruk av vaskeriet slik at de som bruker vaskeriet også finansierer det. Egenbetaling er vanlig praksis i andre borettslag/sameier og gir en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Tiltaket er spesielt aktuelt med tanke på høye felleskostnader og tenkt økte felleskostnader i fremtiden. Målet med egenbetaling bør som et minimum være at vaskeriet blir selvfinansierende.

Styrets innstilling
Styret er enig i at fellesvaskeriet i blokka er et flott gode. Tar vi bruken av vaskeriet i betraktning, så er det grunn til å tro at også beboerne setter pris på dette godet. Vaskeriet er flittig brukt.

Flere av maskinene i dag er relativt nye. Bare i 2023 og 2024 har styret gått til innkjøp av to nye vaskemaskiner. Vaskemaskinene som ble byttet ut, hadde en levetid på over 20 år. Den siste vaskemaskinen som ble innkjøpt, kostet ca. 53.000 inkludert moms og montering. Den relativt nye maskinparken har ført til at reparasjonskostnadene har gått betraktelig ned.

Innføring av egenbetaling vil kreve at det investeres i et betalingssystem. Styret har vært i kontakt med vår maskinleverandør Miele. De tilbyr en app-løsning der det er mulig å reservere maskiner og velge ulike betalingsmåter. Det vil være Miele som håndterer betalingen i vaskeriet, mot et administrasjonsgebyr pr. maskin pr. vask.

Ifølge Miele vil selve installering av en betalingsløsning på våre seks maskiner koste, grovt regnet ca. 70.000 kroner. Om det er mulig å installere app-løsningen på tørkeskapene, er ikke undersøkt. Skulle det bli aktuelt, vil det påløpe kostander også for dette. Det vil også kunne påløpe kostnader i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av betalingsløsningen etter hvert. Som nevnt vil Miele også ta et administrasjonsgebyr for å håndtere betalingsløsningen.

Styret mener det ikke er økonomi til en slik investering.

Samtidig tyder mye på at maskinene våre har lang levetid og at det er lite reparasjonskostnader på maskinene. Styret er derfor av den oppfatning at vinningen fort vil gå opp i spinningen.

En app-løsning som beskrevet ovenfor forutsetter også at samtlige brukere av vaskeriet har mulighet til og kunnskap om bruk av app. Dette har styret ingen oversikt over i dag.

Styret anbefaler at det ikke innføres egenbetaling i vaskeriet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Tidsrom for gjennomføring av totalrenovering

Fremmet av: Anne-Mette Grønland

Forslag basert på erfaringer fra renoveringsarbeid i blokka.

Det er ikke til å komme forbi at dette er svært krevende for naboene, men helt forståelig mht de som ønsker å gjøre noe med leilighetene sine. Vi kan alle få behov for å gjøre endringer der vi bor.

Likevel er erfaringen fra i vinter at dette er svært krevende for alle som er hjemme på dagtid, det være seg småbarnsforeldre og deres barn, familier med sykdom eller andre utfordringer, hunder som er alene på dagtid, og for oss som jobber fulltid hjemmefra.

For at alle skal nyte å bo i denne flotte blokka, så har jeg følgende forslag:

Totalrenoveringer som går utover en tidsramme på 6 uker, må gjennomføres i tidsrommet 1. mai til 1. september.

I sommerhalvåret avvikler de fleste ferie og vil få et pusterom fra støy. Været tillater å oppholde seg mer ute, og det vil være enklere å gå ut når det støyer som mest. Vi har mange fridager som vi ikke har gjennom vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret synes det er bra at beboerne ønsker å pusse opp og renovere leilighetene i blokka. Dette er bra for bomiljøet og det øker verdien på boligene.

Samtidig er det ikke til å legge skjul på at renovering og oppussing fører til mye støy som kan være krevende for de andre beboerne i blokka.

Boligselskapet har per i dag forholdsvis strenge støyregler ifm oppussing og renovering. Alle nye boligeiere får utdelt et skriv om støyreglene ved innflytting, og styret legger med jevne mellomrom ut påminnelser om støyreglene på Vibbo. I tillegg er støyreglene hengt opp i heisen og på oppslagstavlen i 1. etg. Styrets erfaring er at disse støyreglene i stor grad overholdes.

I dag kan all oppussing skje året rundt, så lenge det skjer innenfor dagene og klokkeslettene i de gjeldende støyreglene.

Styret har ikke undersøkt om det faktisk er lov til å innføre slike begrensninger som foreslått ved oppussing/renovering. Uansett mener styret at det vil være svært uheldig å innføre regler om at totalrenovering som strekker seg over 6 uker, kun kan skje i tidsrommet 1. mai til 1. september.

Ofte gjennomføres renoveringsarbeid av én eller flere entreprenører. Selv om disse oppgir at arbeidet kun vil ta 6 uker, er det ingen garanti for at dette skjer. Det kan også være vanskelig å få tak i entreprenører i deler av

det foreslåtte tidsrommet pga sommerferie. I verste fall kan det føre til at ønsket renovering må vente helt til neste år.

Nye boligeiere vil som regler ha ønske om å kunne renovere boligen *før* de flytter inn, da dette ofte er mest hensiktsmessig. Innføring av tidsrom for renovering vil bety at dersom nye eiere overtar en leilighet 1. oktober, så vil de måtte vente et halvt år på å sette i gang med renovering som tar over 6 uker. Dette vil oppleves som en ulempe for nye beboere. Det kan i verste fall også føre til at det blir vanskelig å selge boligen visse tider på året.

Hekkveien 3 er først og fremst en boligblokk, og styret har forståelse for at oppussingsstøy over tid kan være krevende for småbarnsforeldre og barn, familier med sykdom og dyr som er alene på dagtid.

Styret mener likevel at boligselskapets gjeldende støyregler er tilstrekkelig for å begrense støy, også ved langvarig oppussing/renovering.

Styret anbefaler at det ikke innføres tidsrom for gjennomføring av totalrenovering slik det står i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget uten protester fra salen.**

9. Prøveperiode for grilling i vår/sommer

Fremmet av: Anne-Elisabeth S. Brath og Tormod Valle

Så vidt vi kjenner til er det en god stund siden det ble vedtatt forbud mot å grille, og siden da har det jo kommet en del nye beboere som kanskje kunne tenke seg å kunne grille.

Men før man tar en avgjørelse om å endre vedtekten helt, så foreslår vi en prøveperiode for grilling i vår/sommer slik at man kan ha et bedre grunnlag for å stemme over vedtektsendring neste år.

Når det gjelder lengde av prøveperioden, tidspunkt på dagen og eventuell begrensning for antall ganger man kan grille under prøveperioden så tenker vi at det kan være noe som kan diskuteres blant beboerne under generalforsamlingen. Eller om styret har noen forslag så er det selvfølgelig velkomment. Og man bør nok også ha regler for type grill og størrelse.

Styrets innstilling
Styret har ingen sterke meninger om innføring av en prøveperiode for grilling på balkongene, og legger derfor ikke fram en innstilling for eller imot dette.

Dagens grillforbud står i boligselskapets husordensregler § 3, som er tidligere vedtatt av generalforsamlingen. Ifølge husordensreglene er det ikke tillatt å grille på balkongene, dels av sikkerhetsgrunner og dels fordi røyk og matos vil påtvinges naboene i blokken.

Det er grunn til å tro at dagens husordensregler er vedtatt av en grunn.

I borettslagslovens § 5-1 og § 5-11 og i eierseksjonslovens § 25 heter det at bruken av fellesarealer ikke skal skape unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for de andre beboerne. Balkonger i borettslag er regnet som fellesarealer (men selvsagt med eksklusiv bruksrett).

Styret har forståelse for at det er beboere som ønsker å grille på balkongen, særlig i sommermånedene. Samtidig har styret forståelse for at det også finnes beboere som ikke ønsker å bli utsatt for ufrivillig røyk og matos fra naboen.

Styret er også opptatt av sikkerheten ved en eventuell prøveperiode for grilling på balkongene. Brannvernforeningen anbefaler blant annet følgende grillvettregler:

· Bruk *aldri* kullgrill på balkong. Det gir stor fare for brannspredning.

· Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.

· Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.

Forslagsstillerne mener det bør være regler for hvilken type grill som kan brukes dersom en prøveordning innføres. Styret støtter dette, og mener at det *kun* kan tillates bruk av elektrisk grill.

Gassgriller og gassflasker utgjør en viss sikkerhetsrisiko, særlig på våre små balkonger. Ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) bør det være avstand mellom gassflasken og grillen. Gassflasker skal heller ikke stå under grillen. Det er heller ikke lov til å oppbevare verken små eller store gassflasker i kjellerboder. Det er også en sikkerhetsrisiko å oppbevare gassflasker inne i leilighetene i en boligblokk, ifølge DSB.

Styret er også av den formening om at en eventuell prøveordning bør evalueres.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av valgkomité

Ebba Moi (leder) og Toril Hasle er villige til å ta gjenvalg som medlemmer av valgkomiteen.

I en valgkomite er det nyttig med erfaring fra styrearbeid. Det er også en fordel å ha bodd noen år i blokka og blitt kjent med bomiljøet og styrets arbeid.

Begge har kjennskap til styrearbeidet, og begge har lang fartstid i blokka.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler gjenvalg av Ebba Moi som leder av valgkomiteen og Toril Hasle som medlem av valgkomiteen. Velges for ett år.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte
Fra vedtektene: Styreleder velges for 1 år og tre styremedlemmer for 2 år, vara for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Valgkomiteens innstilling:

Styret 2024-2025:

Styret har bestått av leder Elin Svendsen (på valg), styremedlemmene Jøran Toresen (på valg), Hege Brækhus (på valg), Simen Husom(ikke på valg). Varamedlem Asgeir Nærø (på valg).

Styret 2025-2026:

Leder Elin Svendsen er villig til å ta et nytt år som leder. Hege Brækhus er villig til å ta gjenvalg som styremedlem. Asgeir Nærø er villig til å ta gjenvalg som varamedlem. Jøran Toresen går ut av styret og vi takker Jøran for uvurderlig innsats over flere år.

For 2025 - 2026 skal det derfor velges:
Styreleder for 1 år. 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen mener det er viktig med kontinuitet i styret, og er glad for at flere av medlemmene ønsker å fortsette i styret.

Elin Svendsen har vært leder i 2 år. Før dette var hun styremedlem i 1 år. Valgkomiteen anbefaler at Elin Svendsen fortsetter som leder.

Hege Brækhus har sittet i styret i et par år og har i løpet av denne tiden blant annet hatt ansvaret for dugnadene i boligselskapet. Hun er også den som følger opp det innvendige renholdet og grøntarbeidet på utsiden av blokka. Hege Brækhus sitter på mye kunnskap og kompetanse som er viktig i styrearbeidet. Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Hege Brækhus.

Som nytt styremedlem foreslås Tormod Valle, 39 år som bor med sin samboer Rosita, barn og hund i leilighet 504. Han er handlingskraftig, har stort nettverk og en kjærlighet til huset og området. Ønsket om å bevare det gode felleskapet i så fine omgivelser vi befinner oss i, er hovedmotivasjonen for at han ønsker å stille som nytt styremedlem. Valle jobber som t-banefører.

Asgeir Nærø har allerede fungert ett år som varamedlem. Nærø sitter på mye nyttig erfaring som styret i boligselskapet trenger. I tillegg er han meget praktisk anlagt. Valgkomiteen anbefaler Asgeir Nærø som fortsatt varamedlem.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner de utfordringene som boligselskapet har framover, og at boligselskapet samlet vil få et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteen innstilling til styre 2025-2026 blir dermed:

Styreleder (2025-26): Elin Svendsen (802)
Styremedlem (2025 - 27): Hege Brækhus (703)
Styremedlem (2025-27): Tormod Valle (504)
Styremedlem (2024-26): Simen Husom (605)
Varamedlem (2025-26): Asgeir Nærø (102)

For valgkomiteen 11.4 2025
Ebba Moi Toril Hasle

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Svendsen

Følgende stilte til valg:
Elin Svendsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hege Brækhus
Tormod Valle

Følgende stilte til valg:

Hege Brækhus
Tormod Valle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Asgeir Nærø

Følgende stilte til valg:
Asgeir Nærø

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 støv. 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.

VEDTEKTER

for Furulund II boligaksjeselskap, org nr 923682694

vedtatt i generalforsamling den 26. april 2006
med endringer i generalforsamlingen 4. mai 2009
med endringer vedtatt i generalforsamlingen 20. mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furulund II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt forvalte eiendommen gnr. 125 bnr. 119 i Oslo med adresse Hekkveien 3, 0571 Oslo.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.036,- fordelt på 89 aksjer á kr 1.124,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
Eiere av 2 aksjer skal ha borett til en 3-roms leilighet eller en 4-roms leilighet, og eiere av 1 aksje skal ha borett til en 1-roms leilighet.

(3) Det kan som en hovedregel ikke eies aksjer uten at aksjeeieren bor (eller kjøper aksjer for å bo) i den leiligheten aksjene er knyttet til, hvis ikke særlige grunner tilsier noe annet. Som særlig grunner regnes bl.a. at aksjeeieren må være borte som følge av arbeid, pendling mellom annet bosted og jobb her, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner.
Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsene i vedtektenes pkt. 2-2 (1) om sameie i aksjer og pkt. 3-2 om bruksoverlating.

(4) 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.

(5) 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 3-2.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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.

(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 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 karmer.

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

(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 selskapet.

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

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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre og høyst fem andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Det skal hvert år velges en valgkomitè på 2 medlemmer etter forslag fra styret.

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.

(4) Dersom den valgte styrelederen av ulike årsaker må fratre i løpet av valgperioden, velger styret et av de andre styremedlemmene som ny styreleder fram til neste ordinære generalforsamling.

(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

- selge eller kjøpe fast eiendom.

- ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn en tredjedel av den årlige husleien.

(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med simpelt flertall:

- gjennomføre ombygginger eller påbygginger av mindre omfang, som går ut over en økonomisk ramme på tredjedel av årlig husleie.

- gjennomføre andre tiltak, som går ut over selskapets formål, jfr. §1-1, og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.

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
Selskapets firma tegnes av styrets leder, sammen med et styremedlem. Styret kan 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.

(2) Aksjeeierne informeres om datoen for generalforsamlingen minst halvannen måned i forveien.

(3) Forslag en aksjeeier ønsker behandlet må meldes skriftlig til styret senest 1-en -måned før generalforsamlingen.

(4) Innkallingen til generalforsamlingen skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 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) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) 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 interesser.

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.

125	119
Bl. 13	

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
Sandvika Industri Vinduer Aksjeselskap	-do-	
v/ Adv. sakf. R. Hassel		
Storgt. 2		

ARKIV:

Tomt nr.: ~~13~~ 3 til Fleksveien

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 4/5-60

Veiattest: 15/10-57	Kloakkattest: 15/10-57	Feierattest: 27/1.54	Hageplan ~~iordn.~~ 15/10-57	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 19/8.53
						Retur: 18/5.54

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
19/1.53	2514		Vaaningshus 1 Bblg.	30/10 53 Jons 24/8 - 1-4+8-13.+ ~~extra~~.
7/9.53			Rabo ravsel. (kvitt!)	
			Tegn. kjøkken vannrør	
			nedlegg. for kjøkkenbenk	15/12.53
			Oppmåling	
16/12.53	20169		mgl. bet!	V.S
			Påmerking sendt	19/12.53
19/12.53	20415		Skr fra adv. sakf. Hassel	
			m/gj.p.av 16/12.53 - 17/12.53	Vedl. bl. 17
			Ønsker,	Tegn H. Jones (1157)
31/12.53	20900		Ansvh.	27/1.54 Bernt Bøyum (2131) 20/5 54. fra 1ste bj. lag.
15/1.54	772		Skr. angå byen 9 b/lg	10/2.54 Tons 18/1, 26/1 —
28/1.54.	1438		Skr. fra Arvid at b. tilf.	
			kan gis til 1ste bj. lag	Vedl. bl. 17.
30/1.54.	1600		Protest fra nabo	W. 27/1 Tons 2/2
10/2.54			Skr myndighetene	Vedl Bl 17
18/2.54			Skr fra ark. Tømmessen	
			ved krav om 3 brannd.	Vedl. Bl. 17.
14/4.54			Skr. byen. 35 b/lg	19/2.54
19/3.54			Byen. 2 b/lg	13/3.54
2/4.54			Vil kant 4	V.J
16/4.54	11207		Disp. under beh. Skallerudbyen	20/8.54 Vidl bl 17
7/10.54			Anm. Heis 85/416	11/26/10.54 Jo bl. 17
22/1 55	1203		Ansvh.	8/2.55 Iver H. Jones (1157) / (mon, mas, tømmerarbeide)

Kjelle: 176	
1 etg: 4556	m²
2 etg:	m²
3 etg: 3648	m²
4 etg: 4250	m²
Car. :	m²
Uthus:	m²
I : 12/1, 4/2 3/3	

Sup 1/8

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201414887-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 22.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEKKVEIEN 3	Eiendom:	125/119/0/0
Tiltakshaver:	FURULUND 2 AS	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HEKKVEIEN 3

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

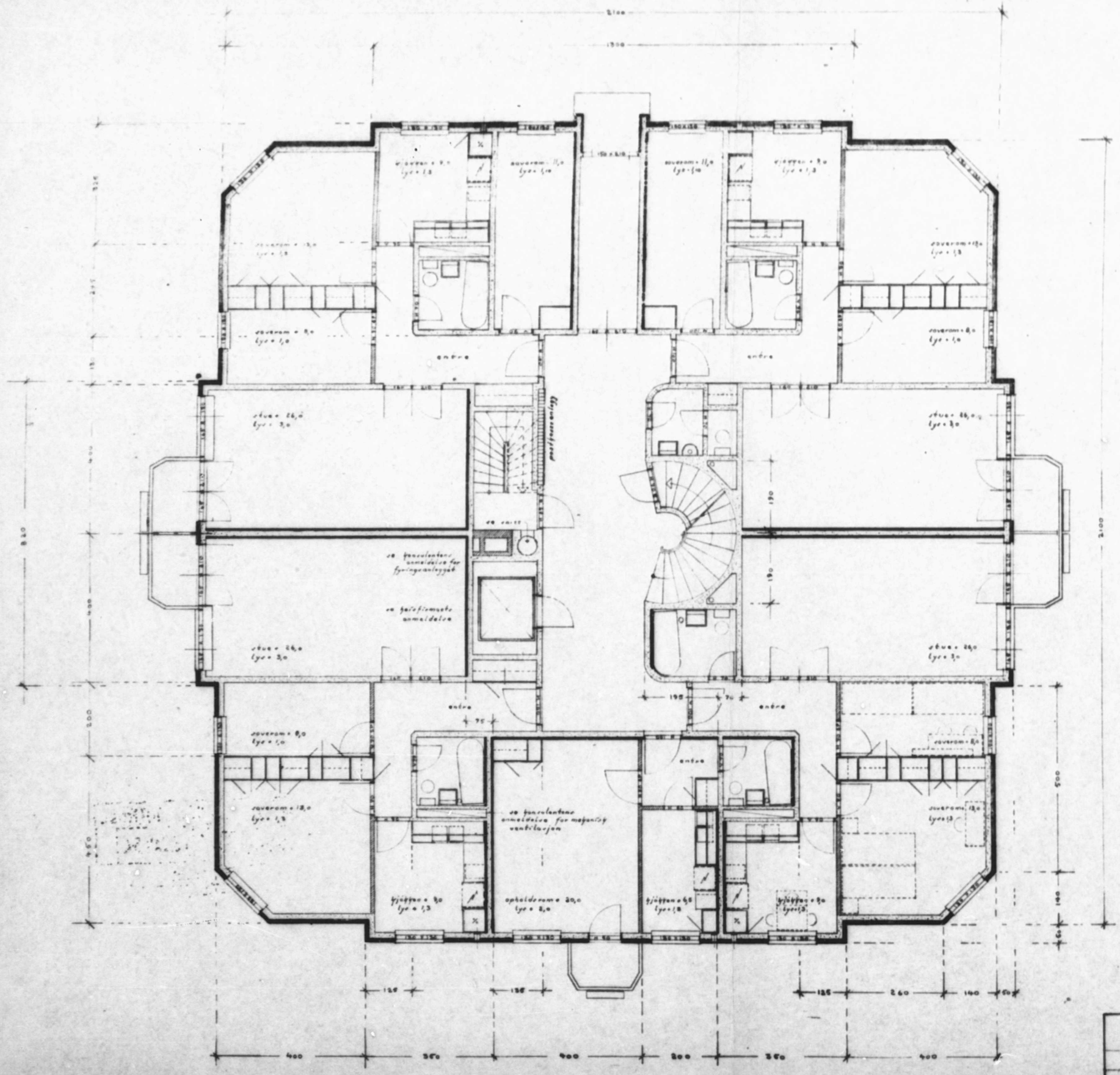
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
FURULUND 2 AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, arnesimo@online.no



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 FEB 1954

OSLO BYGNINGSKONTROLL
600772 15 JAN 54

1:100	Hattvaien 61d4 B	
Etasje		

599400 599500

6644600 6644600

6644500 6644500

6644400 6644400

FORSLAG VÅR REF. 2025/06731

Bolig/forretning/kontor S-4888, 6.4.16 se reg.best.

Forretning/kontor S-4714, 15.5.13 se reg.best.

Industri Vedt.5.3.10 (S-4408)

Spesialområde - bevaring (off.bygning/allmennyttig formål barnehage) S-4408, 30.9.08 se reg.best.

Byggeområde for off.bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4408, 30.9.08 se reg.best.

Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning S-4719, 05.06.13 se reg.best.

Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning allmennyttig formål (treningssenter) S-4719, 05.06.13 se reg.best.

Byggeområde for boliger U = 0.6 - 1.5 S-2495, 31.10.80

Byggeområde for boliger U 0.6 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.3-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.3 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr. reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U=1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.3 -1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.35 Maks.2et. S-2240, 5.7.77 Se reg.best.

Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger S-4592, 13.4.11 se reg.best.

Byggeområde for boliger U 0.7 Maks 4et+u.et S-2240, 5.7.77 Se reg.best.

Byggeområde for industri U 0.3-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.3-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Friområde-park S-4408, 30.9.08 se reg.best.

Friområde S-2255, 28.7.77

Friområde S-2255,28.7.77

Friområde - lek S-2495, 31.10.80

Felles avkjørsel S-2495, 31.10.80

Felles gangareal/torg

Begrensning for P-kjeller

Felles parkering S-2495, 31.10.80

Gang-/sykkelvei S-2495, 31.10.80

Fortau S-2495, 31.10.80

Kollektivfelt

Fortau S-4336, 26.9.07

Fortau S-4408, 30.9.08

Fortau S-4336, 26.9.07

Holdeplass

Holdeplass

Nedgang I

Nedgang II

Nedgang III

Adkomster til billetthall for tunnelbanen Vedt.13.11.2019 (S-770, 28.4.58) Nr2

Billethall for tunnelbanen

Sporvei i fjelltunnel Vedt. 31.10.2002 (S-3634)

Fortau, Vedt. 10.11.75 (S-105 GA)

Kollektivfelt, Vedt. 10.11.75 (S-105 GA)

Fortau, Vedt. 10.11.75 (S-105 GA)

S-198GO, 17.7.47

S-198GO 17.7.47

S-2255, 28.7.77

711/53 (S-198GO)

Gang-/sykkelvei S-2495

Gangvei S-2495

Spes.omr. friluftsliv vei 2/90 (S-2495)

Gr. for beb.

Felt A

Felt B

Spesialområde bevaring (anlegg) S-4592, 13.4.11 se reg.best.

Felles avkj. S-2240

Gr. for beb.

Gr. for beb.

Gr. for beb.

Gr. for beb.

Spes.omr. (parkering) S-3640 11.12-97

Jesu Kristi Kirke

Carl Berners plass

Grensevegen

Furulund

Fagerborg

Nordre gravlund

Hasleveien

Sinnerudveien

Kollektivveien

Annet veiareal

Utkraging

Byggegrense

Rives

Støyskjerm

Maks ges. k 58.0*

Maks ges. k 65,9

Maks ges. k 80,9

Maks ges. k 81,9

Maks ges. k 78,2

Maks ges. k 67.5*

Maks ges. k 74.0*

Maks ges. k 79.5*

Maks ges. k 69,8*

Maks ges. k 55.5*

H570

Maks 4et.

Maks 5et.

S-4336, 26.9.07

S-4408, 30.9.08

S-2495

S-3640

S-2296, 8.3.76

S-600 29.4.55 se S-2255

S-770,28.4.58

S-770,28.4.58

S-2495

S-4336, 26.9.07

S-770,28.4.58

S-2296, 8.3.76

S-718, 27.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156454/ 86531026
Adresse: Hekkveien 3
Gnr/Bnr: 125/119

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1340 - Industri
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1810 - Forretning/kontor
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

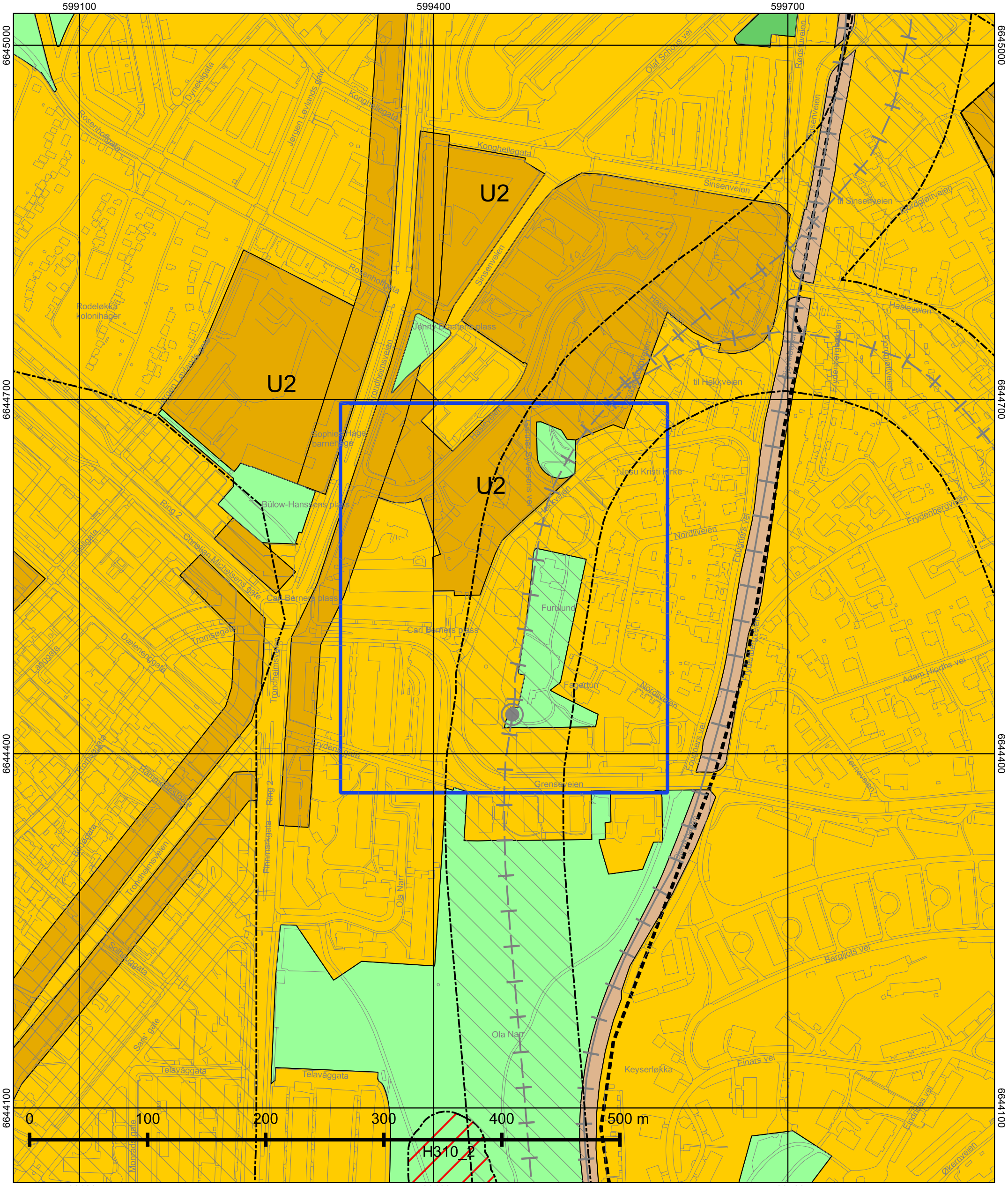
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156454/86531026
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Anette Borvik
HEKKVEIEN 3

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531026
9143906

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20260421 for HEKKVEIEN 3.

GNR. 125 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1954.

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

2975 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

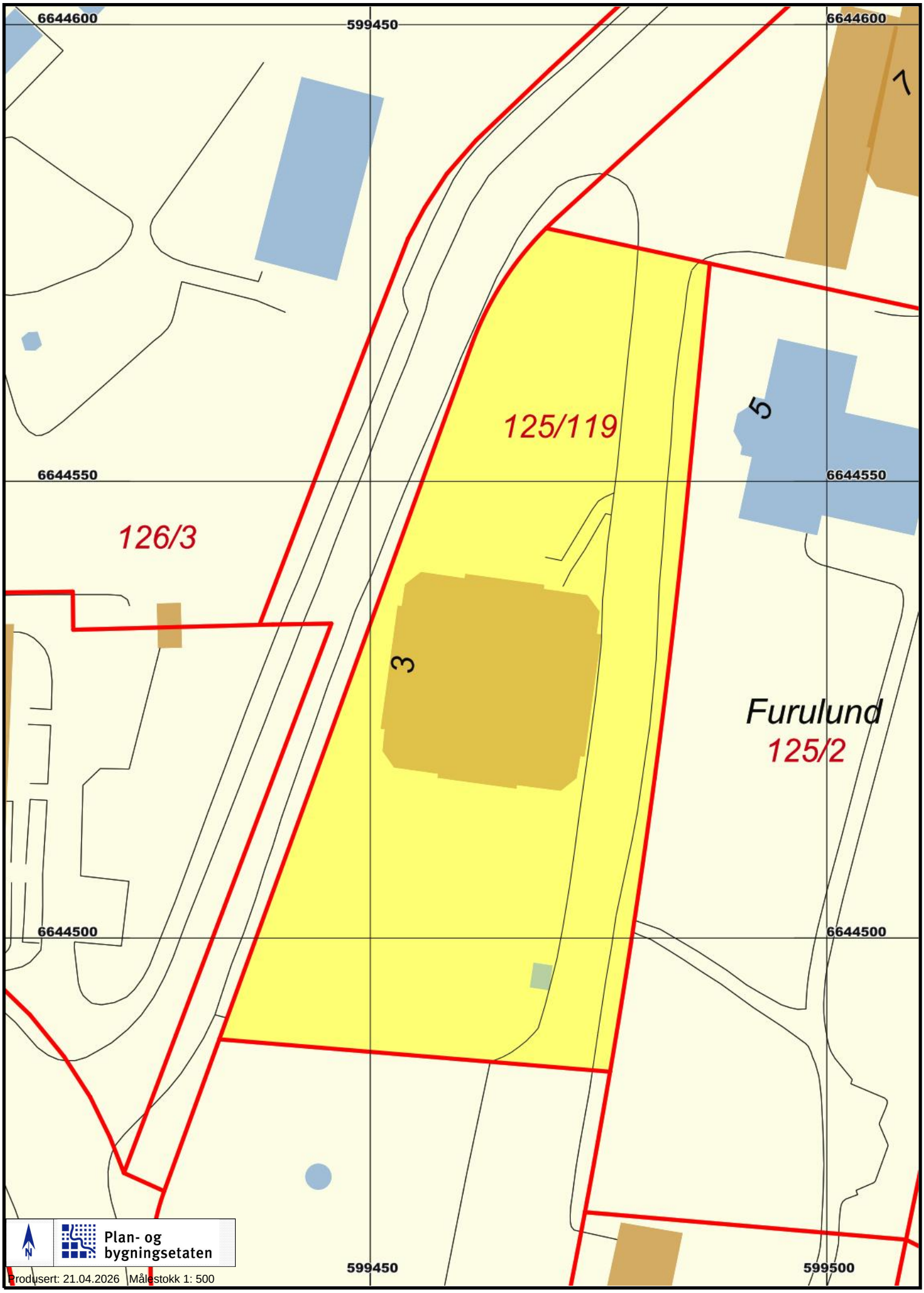
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6644600
599450
6644600
1
125/119
5
6644550
6644550
126/3
3
Furulund
125/2
6644500
6644500
599450
599500
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.