



aktiv.

Furusethveien 114, 1811 ASKIM

**Sentrumsnær 3-roms
selveierleilighet med enkel
adkomst - Vestvendt terrasse på
hele 35 kvm - Parkeringsplass**



Eiendomsmegler

Elin Westerby

Mobil 994 24 669

E-post elin.westerby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 284 056,-
Omkostn.: Kr 68 240,-
Total ink omk.: Kr 2 742 296,-
Felleskostn.: Kr 5 509,-
Selger: Eirik Louis Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 69/75 kvm
Tomtstr.: 6200 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 830
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1102260017

Velkommen til Furusethveien 114!

Furusethveien 114 er en praktisk 3-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje med utvendig adkomst direkte fra bakkeplan.

Leiligheten består av:

Entré, bad, 2 soverom, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på hele 35 kvm. Leiligheten disponerer en bod på 6 kvm beliggende i eget bygg utenfor leiligheten og en parkeringsplass.

Beliggenheten er meget sentral med 100 meter til nærmeste busstopp og ca 10 min gangavstand til sentrum og togstasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	48
Energiattest	54
Nabolagsprofil	156
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 35 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal:

- Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.
- Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 35m²(TBA)
- Leiligheten disponerer en bod beliggende i eget bygg utenfor leiligheten på 6m² (BRA-e).
- Leiligheten disponerer en parkeringsplass beliggende på felles parkeringsområde.
- Leiligheten inneholder 65m² P-ROM og 4m² S-ROM. S-rom omfatter innvendig bod og tilstøtende vegger.

Tomtetype

Eiet, fellestomt

Tomtestørrelse

6200 kvm

Bygningssakkyndig

Anticimex AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 2 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig forblendet med trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2020.

Ref. tilstandsrapport utført av Anticimex.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom, tak og fasade

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte dusjkabinett

Drenering, fukt og lekkasje

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

Var maur som kom inn en vinter fra buskene til naboileiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid: 2

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av maur koloni

Generelt

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sameiet har ordnet dette med firma

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein for et par år siden, panel i 2019/2020 og lagt ny asfalt nå i 2025

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, 2 soverom, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Annet: Bod på 6 kvm.

Standard

Generelt

Gulvflater belagt med laminat og fliser.

Veggflater delvis belagt med panel og delvis i malte flater. Himlingsflater i malte flater.

Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1. Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Avsatt plass til kjøleskap. Ventilator i overskap med kullfilter.

Vannrør av kobber, synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120L fra 2009 under kjøkkenbenk.

Bad:

Bad fra 2019 ifølge opplysninger fra eier (Dokumentasjon er ikke fremlagt).

Våtromsplater på vegger, gulvflate belagt med gulvbelegg, malte flater i himling. Badet er utstyrt med: Vegghengt servantinnredning med dører, speil med overlys, dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber, synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

2 soverom. Hovedsoverommet er tilknyttet walk-in.

Uteareal:

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på hele 35 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Bad :

- Overflater vegger: Våtromsplater har noe slitasje i underkant av plater i dusjsonen, samt en løs hjørnelist på vegg mot soverom 2. Levetiden kan derfor være redusert. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for

skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
- Annet: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet med den risikoen det innebærer. Tilstandsgrad settes for å belyse risiko for skjulte feil og mangler eller andre forhold som kan oppstå over tid.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
- Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Overflater gulv: Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser på kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en

utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Terrasser / platting på terreng:

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales. Overflater bærer preg av slitasje. Tiltak/overflatebehandling kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

- Skorsteiner inne i boligen: TG2 settes med bakgrunn i manglende historikk vedrørende rehabilitering av pipeløp. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Forhold som har fått TG3: Ingen

Overnevnte er kun utdrag fra tilstandsrapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Følgende tilbehør presiseres at medfølger handelen:

- Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken
- Solskjerming på vinduer (med noe skader)

Kjøleskap presiseres at ikke medfølger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

En parkeringsplass på felles parkeringsområde.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587064

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i innvendig bod og på kjøkken. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2009) plassert under kjøkkenbenk. Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i innvendig bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk har ligget på ca. 7500 kwh i året. Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

284 056 (Andel av fellesgjeld)

2 674 056 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

66 850 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

68 240 (Omkostninger totalt)

80 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 742 296 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 754 196 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 756 996 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 600 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet varierer etter forbruk. Overnevnte er basert på selgers forbruk for inneværende år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 683 019 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 732 074 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv, betjening fellesgjeld, byggforsikring, utvendig vedlikehold fellesarealer, snømåking, forr.førsel, styrehonorar mm.

Boligselskapet har felles lån, andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 509

Andel Fellesgjeld

Kr 284 056

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365691049, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.08.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 18.08.2025: 6 249 242

Andel av saldo: 284 056

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 29 649

Sameiet

Sameienavn

Furuseth Boligsameie

Organisasjonsnummer

977227062

Om sameiet

Sameiet består av 22 enheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16365691049, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.06.2024: 7,22% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 07.08.2023: 6 613 334

Andel av saldo: 294 578

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Det finnes ikke informasjon om sikringsordning i sameiet.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr.328 088,-. Budsjett for 2025 er satt til kr. 308 826,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Eierskifte skal meldes styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hovedregelen for husdyrhold er: Skal du anskaffe deg hund eller katt må det søkes om tillatelse til å ha det fra styret. Dette gjelder ikke nye beboere som har katt ved innflytning. Se husordensreglene for nærmere bestemmelser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret går inn for å få utført el-kontroll på alle leiligheter i 2025. Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster eventuelle utbedringer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 830, seksjonsnummer 16 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/53/830/16:

22.04.1994 - Dokumentnr: 2403 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om medlemskap i sameiet Furuseth

Kan ikke slettes så lenge det hviler lån til

Den norske Stats Husbank på denne eiendom

26.01.1993 - Dokumentnr: 447 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/1584

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.1994 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål, deler av tomten er regulert til Bevaring av landskap og vegetasjon. Eiendommen følger reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan "Id 012419890002 Furuseth".

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

I kommuneplanens bestemmelse § 4.10.2 står det om byggegrense langs jernbane: Byggegrensen er fastsatt i jernbaneloven, og er satt til 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Andre forsikringer

Sameiets forsikring: If Skadeforsikring NUF, polisenummer: SP587064

Meglerns vederlag

Det er avtalt meglerprovisjon fastpris i vederlag kr. 38 000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 600 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

9 900 Tilretteleggingsgebyr

2 200 Visninger/overtagelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 914 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

10 750 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 80 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby

Eiendomsmegler

elin.westerby@aktiv.no

Tlf: 994 24 669

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065

Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

02.03.2026















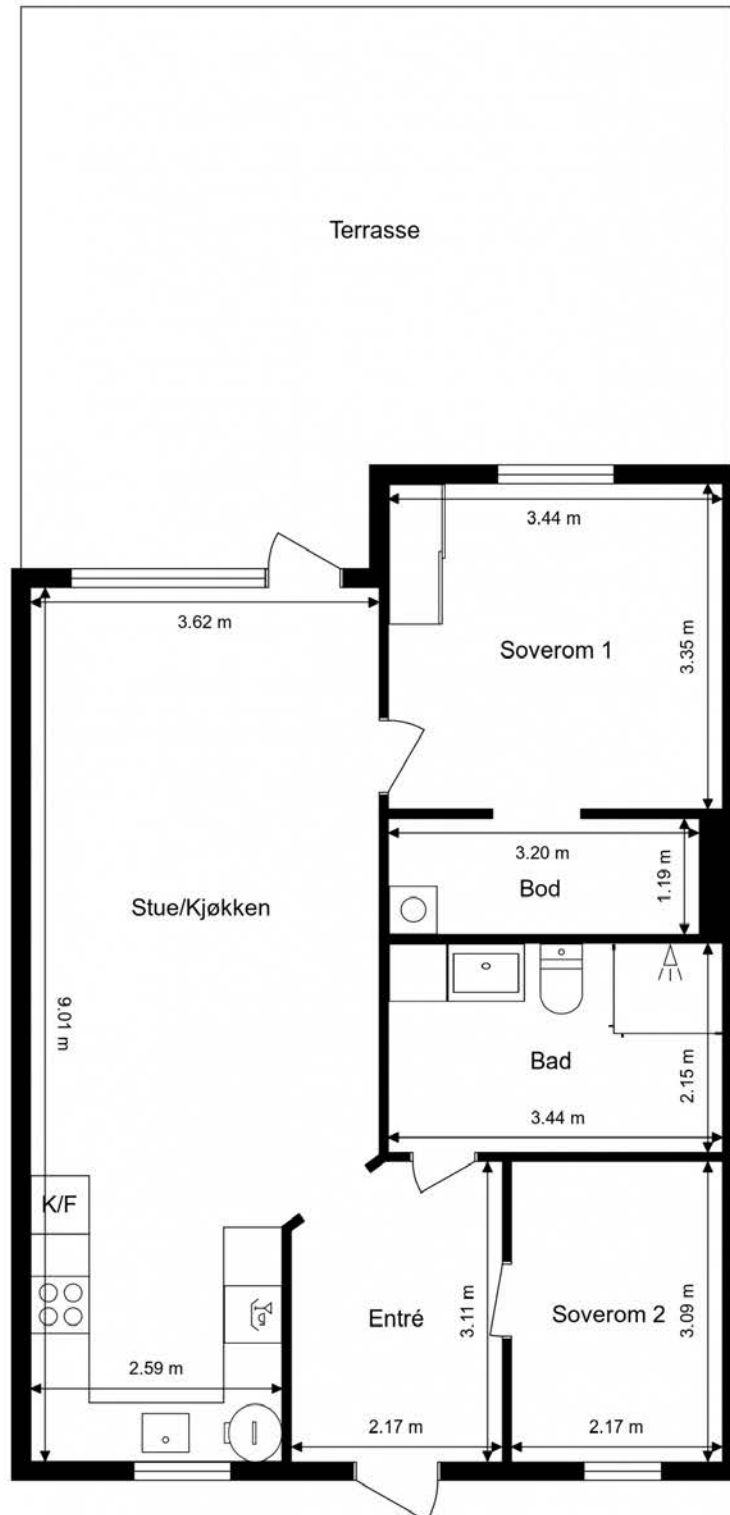












Ordernr. 15074945

Vedlegg

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Furusetveien 114
1811 ASKIM
Gnr./Bnr.: 53/830
Seksjonsnr. : 16
Indre Østfold kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 69 m²
Bodbygg
Bruksareal: 6 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

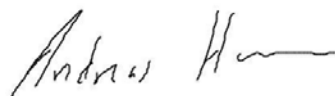
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andreas Hansen

Mobil: 45214859

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.08.2025
Referansenummer	15074945
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0055
Hjemmelshaver/selger	Eirik Louis Andreassen
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Hansen
Tilstede på befaringen	Eirik Louis Andreassen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15°C
Rapportdato	20.08.2025 14:31

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Furusethveien 114
Postnummer/sted	1811 ASKIM
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr.:	53/830
Seksjonsnr.	16
Borettslag / Sameie	Furuseth boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 6200 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1993		
Bodbygg	1993		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Furuseth boligsameie, beliggende i Indre Østfold kommune. Sameiet består av 23 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig forblendet med trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein(taket er ikke besikttet). Leiligheten har glatt entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2020.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Utvendig adkomst fra bakkeplan. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i eget bygg utenfor leiligheten og en parkeringsplass på felles parkeringsområde.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Annet	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	69			69	35
	Entré, bad, to soverom, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse
SUM	69			69	35
Total bruksareal: 69 m²					

Bodbygg	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		6		6	
		Bod			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 35m2(TBA)

Leiligheten disponerer en bod beliggende i eget bygg utenfor leiligheten på 6m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass beliggende på felles parkeringsområde.

Leiligheten inneholder 65m2 P-ROM og 4m2 S-ROM. S-rom omfatter innvendig bod og tilstøtende vegger.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2019 ifølge opplysninger fra eier (Dokumentasjon er ikke fremlagt).

Våtromsplater på vegger.

Gulvflate belagt med gulvbelegg.

Malte flater i himling.

Vegghengt servanttinnredning med dører.

Speil med overlys.

Dusjhjørne med dører.

Vegghengt dusjarmatur.

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Sanitærutstyr / innredning

Servanttinnredning har generell bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 58,3 %, temperatur 21,2 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 39mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater vegger

Våtromsplater har noe slitasje i underkant av plater i dusjonen, samt en løs hjørnelist på vegg mot soverom 2. Levetiden kan derfor være redusert. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Annet

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet med den risikoen det innebærer. Tilstandsgrad settes for å belyse risiko for skjulte feil og mangler eller andre forhold som kan oppstå over tid.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integreert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med kullfilter.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120L fra 2009 under kjøkkenbenk.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon og avtrekk - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk vannstopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk vannstopper bør etableres.



TG 2

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Veggflater delvis belagt med panel og delvis i malte flater. Himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Skyvedørgarderobe på soverom 1.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon



Innerdører

Innerdører har generell bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.



TG 2

Overflater vegger

Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser på kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår med ukjent rehabiliteringshistorikk.
Ingen ildsted.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

TG2 settes med bakgrunn i manglende historikk vedrørende rehabilitering av pipeløp. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 5mm i stue og 6mm på soverom 1.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Leilighetens stoppekraner er plassert i innvendig bod og på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2009) plassert under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i innvendig bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2020.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Dører

Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 35m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.
Overflater bærer preg av slitasje. Tiltak/overflatebehandling kan iverksettes ved behov.



TGIU

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur fra byggeår.
Grunnmur i betong.



TGIU

Grunnmur

Grunnmuren er bygget inn bak terrasse og derfor ikke undersøkt.

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, slukkeutstyr har gått ut på dato.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til 2,38 til 2,39 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremvist

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.05.2014 , arbeidene gjelder endring.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremvist

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremvist

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 18.08.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

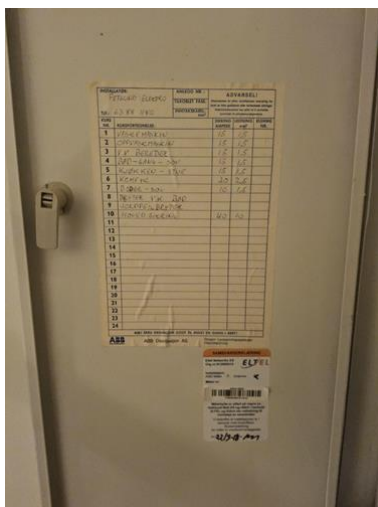
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eirik Louis Andreassen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furusethveien 114

1811 Askim

3118-53/830/0/16



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte
dusjkabinett

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var maur som kom inn en vinter fra buskene til naboeligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av maur koloni

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Sameiet har ordnet dette med firma

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein for et par år siden, panel i 2019/2020 og lagt ny asfalt nå i 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

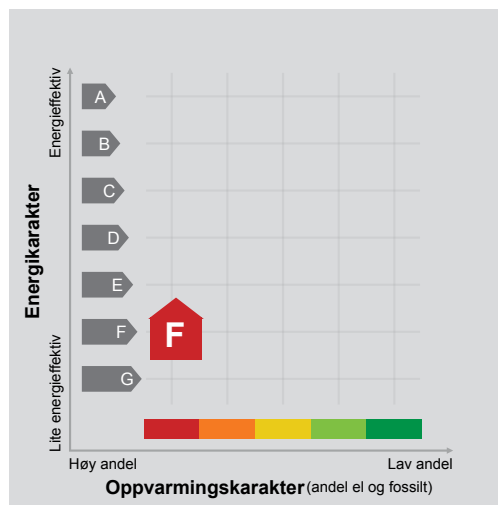
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Furusethveien 114
Postnummer	1811
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6411118
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158214
Dato	21.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

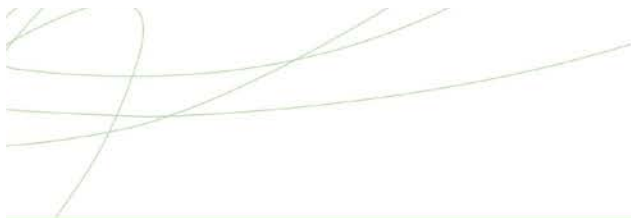
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Luft kort og effektivt**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.08.25 Side 1 av 2

Furusetth boligsameie	V ³ r ref.:	2692/16	Fjdselsdato eier:	21.05.1997
Furusetthveien 114	Type:	Boligsameie		
1811 ASKIM	Eiere:	Eirik Louis Andreassen		
Organisasjonsnr: 977 227 062	Seksjonsnr:	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 120

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	773
	Felleskostnader	2 550
	Renter felles ³ n	1 648
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	149

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ nederen, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ nederen. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ nederen

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	284 056	Gjeld siste ³ rsoppg.:	288 407
Klient ajourf. ³ n:	6 249 242,03	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 344 969

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 16365691049, DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.08.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 18.08.2025: 6 249 242

Andel av saldo: 284 056

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: dyvind Birch Hvidsten

Adresse: Finnestadveien 366

Postnr/-sted: 1880 EIDSBERG

Telefon: Mob.: 90036636

E-post: furusetth@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs m³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	288 407	Andre inntekter:	983
Annen formue:	29 649	Utgifter:	21 102	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 16	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 53/830 - seksjon:16

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.08.25 Side 2 av 2

Furuseth boligsameie	V ³ r ref.:	2692/16	Fjdselsdato eier:	21.05.1997
Furusethveien 114	Type:	Boligsameie		
1811 ASKIM	Eiere:	Eirik Louis Andreassen		
Organisasjonsnr:	977 227 062			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6200
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587064
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Sameie

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass

Vaktmestertjenester: har ikke.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Vedtekter for Furuseth Boligsameie

Gnr. 53, Bnr. 830 i Askim kommune

Vedtektene ble sist endret 24.05.2020.

Sameiet er etablert i henhold til Lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6. Loven regulerer forholdet mellom seksjonseierne, sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandlingen.

§1

Sameiets navn er Furuseth Boligsameie.
Det består av seksjon nr. 1 - nr. 22; i alt 22 andeler i gnr. 53, bnr. 830 i Indre Østfold kommune.

§2

Sameiets formål er å eie og forvalte seksjonseiernes eiendom samt å forestå fellestiltak i sammenheng med seksjonseiernes interesser med utgangspunkt i eierseksjonsloven. I tilfelle tvil om hvorvidt en sak er fellestiltak, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet; jfr. Vedtektenes § 9.

§3

Den enkelte seksjonseier kan kun pantsette eller selge sin andel i forbindelse med pantsettelse eller salg av den eiendom som andelen er knyttet til. Salg skal meddeles styret og/eller forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

§4

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for de fellesutgifter som påløper etter fordeling i henhold til vedtektenes § 5. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til antall andeler.

§5

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til antall andeler med mindre årsmøtet treffer annen beslutning. Seksjonseierne skal etter vedtak av styret hvert år forskuddsvis innbetale et å kontobeløp til dekning av utlignet andel av fellesutgifter. Beløpet deles opp i 12 månedlige terminer, som betales forskuddsvis den 1. i hver måned, med mindre noe annet er avtalt med forretningsfører. Forsinket betaling kan medføre rentebelastning og illeggelse av purregebyr. Unnlatelse av å betale disse utgiftene innen 30 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold; jfr. §§ 7 og 15.

§6

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Det beløp den enkelte seksjonseier skal innbetale fastsettes av årsmøte på bakgrunn av antall andeler.

§7

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8

Årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av juni måned, er Sameiets øverste organ. Det innkalles skriftlig av styret med høyst 20 og minst 8 dagers varsel. Styrets årsrapport, revidert regnskap og andre saksdokumenter skal være sendt ut før møte avholdes. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 3 dagers varsel. Saksdokumenter skal være utsendt før møte avholdes.

All skriftlig utsendelse fra sameiet og forretningsfører, slik som innkallinger, varsler og protokoller, skjer utelukkende ved hjelp av e-post, og det påhviler den enkelte seksjonseier å disponere en fungerende e-postadresse og holde denne oppdatert hos sameiets til enhver tid valgte forretningsfører.

Hver seksjonseier har en stemme. En seksjonseier kan møte ved en fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt. I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Stemmeberettiget er den som til enhver tid har hjemmel til seksjonen. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

På det ordinære årsmøte behandles:

- A: Årsberetning fra styret.
- B: Årsregnskap og budsjett for kommende år.
- C: Valg av styre med vararepresentanter.
Særskilt valg av styreleder.
- D: Valg av revisor.
- E: Valg av valgkomité.
- F: Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

§9

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Ved vedtak om salg av hele eller vesentlig deler av eiendommen kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 10

Sameiets styre skal stå for driften av sameiet. Styret består av 3 medlemmer som velges for to år ad gangen og 2 numeriske varamedlemmer som velges for ett år ad gangen. Dog reguleres dette slik at det på årsmøte for 1994; som avholdes 23. februar 1995, velges to styremedlemmer for ett år og ett styremedlem for to år.

Styreleder velges deretter fra det nye styre, ved særskilt valg, for en periode på ett år.

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

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal forvalte seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Det tilligger styret å ansette forretningsfører, vaktmester eller andre til å bistå seg med driften av sameiet. Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

§ 11

Seksjonseiere med bolig i l. etg. har en eksklusiv bruksrett til et område foran verandadør/vindu på inntil 4 meter fra vegg og i seksjonens bredde. Det er en forutsetning at seksjonseiere med denne bruksrett vedlikeholder området på en måte som ikke er til ulempe for de øvrige seksjonseierne. Brytes denne forutsetning, kan sameiets styre foreta hva som er nødvendig for istandsettelse og belaste vedkommende seksjonseier for eventuelle utlegg. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk/eksklusiv bruksrett inntil 30 år fra og med vedtektsendring vedtatt 02.05.2018, jf. Eierseksjonsloven §25.

Det er ikke tillatt å lade el-bil på strømuttakene på p-plassene. Lading av El-bil skal kun foregå på godkjente ladepunkter, inntil videre tilkoplek hver enkelt sitt private strømanlegg.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 12

Bygningsmessige ombygninger i seksjoner kan foretas med styrets godkjenning. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret og årsmøte har vedtatt det; samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 13

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør etter den forsikring som er dekket av sameiet i godkjent selskap. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av den seksjonseier som skadeserstatningen gjelder.

§ 14

Ved underskrift av denne avtale, fraskriver seksjonseierne seg gjensidig enhver forkjøpsrett samt innløsnings- og oppløsningsrett. Samtidig godkjennes også sameieavtalen bindende for rettsetterfølgerne. Seksjonseierne er klar over at det på hvert enkelt seksjonsnummer er tinglyst en klausul om at man, under enhver omstendighet, er forpliktet til å opprettholde sitt medlemskap i Sameiet så lenge det hviler lån fra Husbanken på noen av de eiendommer som omfattes av sameiet.

§ 15

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameie etter nærværende vedtekter og de ordensregler som årsmøtet til enhver tid fastsetter, kan sameieren pålegges å fraflytte og selge seksjonen jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

§ 16

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 til anvendelse.

Ovenstående vedtekter er lest og akseptert.

Askim, den

HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET

1: INDRE ORDEN.

1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

Indre vedlikehold av leilighetene og bodene påhviler den enkelte sameier.
Dette gjelder også utvendige lyspærer som naturlig tilhører hver enkelt seksjon.
Dette gjelder også for brannvarsler og batteri til brannvarsler.

1.2. Dyr

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
For hundehold gjelder politivedtektene. Hunder må ikke løpe fritt omkring på området, og alt som hunder **"etterlater" seg må øyeblikkelig fjernes!**

Skal du anskaffe deg hund eller katt må det søkes om tillatelse til å ha det fra styret.
Dette gjelder ikke nye beboere som har katt ved innflytning.

1.3. Nattero

Mandag-Fredag.

Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.

Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.

Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

1.4 Søppel

Husholdnings søppel.

Søppel skal umiddelbart kastet i sameiets containere, og ikke setter utenfor leilighetene. Dette for å hindre lukt og skadedyr. Søppel skal kildesorteres, og ting som er for stort til å kastes i containerne er beboers ansvar å kaste på egenhånd. Det skal **ikke** settes utenfor containerne.

Tom emballasje, gamle møbler eller annet løsøre skal ikke hensettes lengre enn høyst nødvendig, og må besørges bortkjørt så fort som mulig.

1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.

Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

1.6 Strøsand.

Strøsand finnes i egne strøkasser rundt om på fellesområdet. Det er viktig at alle bidrar å strø for hverandre. Strøsand må ikke kostes bort før feiebil kommer på våren.

2: INDRE FELLESOMRÅDER.

2.2. Orden og ryddighet.

Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med å holde orden rundt husene og i trapper. Felles inngangspartier skal holdes rene og ryddige. Alle beboere er pliktige til å delta. Sykler, leker, sparker, kjelker, ski, skotøy, barnevogner m.m. må ikke under noen omstendigheter hensettes slik at de kan være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

2.3. Planter.

Stell av planter og plener og annet som tilhører sameiet gjøres i størst mulig grad i fellesskap. Tidspunkt for dugnader settes opp, og vi oppfordrer flest mulig til å delta. Er man forhindret fra å delta så er det fint om styret får beskjed.

2.4. Barn og Lek.

Barn skal fortrinnsvis leke på lekeplassene. Ballspill som kan forårsake skade på Sameiets eiendom er ikke tillatt. Foreldre og foresatte må påse at barnas lek og opphold ute ikke i unødig grad er til sjenanse for de andre beboerne.

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.

Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.

Vis hensyn!

2.5 Beplanting i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å plante trær – busker- blomster – hekk ol. I felles arealer. Ønsker du det, så må du sende inn søknad om dette til styret.

2.6 Fasadeendring.

Ønsker du å sette opp TV antenne / Radio antenne / Parabol / Air Condition

eller gjøre endringer på balkong, utvide /etablere terrasse, sette opp hekk eller annet.
Da må du sende inn søknad om dette til styret.

3. TRAFIKK OG PARKERING.

3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

All kjøring på Sameiets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Kjøring til leilighetenes inngangsparti må ikke forekomme uten at det er tvingende nødvendig. Beboerne er forpliktet til å sørge for at også besøkende og drosjer følger denne regel. Brytes denne bestemmelsen, forbeholder Sameiets styre seg å nekte vedkommende adgang til eiendommen med bil, motorsykel etc.

3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.

Hver eier har sin parkeringsplass.

3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

Parkeringsplassen må ikke - uten etter avtale med styret - benyttes til parkering av campingvogner, båter, tilhengere eller uregistrerte kjøretøyer.

4. BALKONGER OG TERRASSER.

4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

Beboere i 1. etg. er ansvarlig for stell av et område inntil 4 meter fra husveggen og kan derfor benytte dette området til eget bruk.

4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

Grilling er tillatt, men på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for andre.

4.3. Markise farge.

Markiser etc. kan ikke settes opp uten etter godkjenning av styret. Farge og type på markiser skal være mest mulig ensartet.

5. GENERELT.

5.1. Husordensregler.

Endring av disse husordensregler vedtas av STYRET i sameiet, som eget styrevedtak. Styret plikter å informere beboerne med nytt skriv vedr endringer på husordensreglene. Samt informere om når husordensreglene skal iverksettes ifra.

Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.

Askim, den

Beboer / Andelseier signatur.



INNKALLING 2025

Furusetth boligsameie

Torsdag 27.03.2025 kl. 19:30

Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie

Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 19:30 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Husordensregler

4.2 EI-kontroll

4.3 Økning for "ikke nødvendige" prosjekter

4.4 Sameie avgift

4.5 Parkering lang veien

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

Fordeling: Styreleder kr. 30.000,- og fast styremedlem kr. 15.000,-.

4. Andre saker

4.1 Husordensregler

Husordensreglene våre er gamle og utydelige. Styret har derfor utarbeidet et forslag som er mer renskrevet og tydeligere. Forslag til nye husordensregler følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Nye husordensregler godkjennes

4.2 El-kontroll

Styret går inn for å få utført el-kontroll på alle leiligheter i 2025.

Forslag til vedtak: Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

4.3 Økning for "ikke nødvendige" prosjekter

Sak fra seksjonseier:

Jeg har ingen intensjon å skape noe dårlig stemning rundt dette, spesielt med tanke på at jeg pga egne utfordringer vanligvis ikke kan delta på møter og lignende, men syntes det bør tas opp de jevnlige økningene på felleskostnadene her i felleskap.

Da spesielt økninger som blir gjort for å gjøre arbeid som ikke egentlig er nødvendig fortløpende. Tror flere syntes dette er en påkjenning og usikkerhet i hverdagen, men sitter stille i båten fordi det ikke er noen andre som tar det opp, så greit å få litt samtale rundt det i alle fall.

Jeg syntes ikke styret bør kunne bare velge at jobber, utover det nødvendige, skal gjøres og da sette opp felleskostnadene uten at det da eventuelt stemmes over av boligeierne.

Jeg er f.eks. en av de som kjører elbil og syntes ikke alle skal få økte felleskostnader for de 3 bilene som kan spare en time på ladingen.

Dersom det ikke er nok oppsparte midler til å ordne sånt bør dette heller åpnes for at den enkelte eier kan investere i en bedre løsning på sin parkeringsplass. Selvfølgelig supert om man har oppsparte midler til slikt, men ikke om det ikke kan gjøres uten økning.

Det samme gjelder egentlig asfalten, selvfølgelig finere å ha sprekkfri asfalt, men kan det ikke fikses uten økning når det allerede har gått opp såpass mye syntes jeg det bør prioriteres å bygge opp kontoen og ta den type ting over tid. Eventuelt la beboerne stemme over slike saker før man velger økning. Panelet og taket som har blitt byttet derimot er selvfølgelig en helt annen sak og må gjøres når det må gjøres.

Nå har jeg bodd her i kun 4 år og felleskostnadene har økt til nå over dobbelte på den tiden. Ofte med samme begrunnelser, men uten at det egentlig blir gjort noen prosjekter før eller etter taket. Jeg regner med styret gjør så godt de kan og med gode intensjoner, ikke ment som et angrep på arbeidet de gjør. Jeg tror bare det er en feilprioritering i saker og kostnader/fremgangsmåte på akkurat dette og syntes det burde drøftes når beboerne er samlet og at det åpnes for avstemning av "ikke nødvendige" prosjekter før det settes i gang.

Forslag til vedtak: Det er egentlig kun ett konkret tiltak her: Sett opp avstemningsrutiner så boligeier har noe de skulle sagt før arbeid som ikke er nødvendig for boligmassen blir satt i gang. Dersom det ikke er oppsparte midler til det

Styrets innstilling: Styret gjør kun nødvendig vedlikehold, noe som også er styrets arbeid.

4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

Sameie avgiften burde reduseres da hver beboer må selv stå for tv og internett hver måned. Dette har i alle år hvert inkludert i sameieavgiften tidligere.

Forslag til vedtak: Redusere avgiften

Styrets innstilling: Det er vesentlig dyrere å drifte et sameie. Sameiet dekker fremdeles grunnpakken i TV/internett, men har åpnet for større valgmulighet for beboerne samt bedre hastighet/linje.

4.5 Parkering lang veien

Sak fra seksjonseier:

Mye parkering langs veien av de som tilhører kirken. De stenger for uttrykning og beboere.

Forslag til vedtak: De kan parkere på Esso, eller ordne egen parkering.

Sette opp sperre steiner på gress skråningen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til å se på en løsning rundt dette.

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

Styret skal vite hvem som står oppført som leietakere. Eier registrerer leietaker på Bonabo - Min side. Registreringen er vederlagsfri.

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:

Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

Forslag til vedtak: Eiere som leier ut boligen sin i sameiet må registrere leietaker hos USBL - Bonabo Min side.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vilde Hesthagen
Styremedlem, Øyvind Birch Hvidsten
Styremedlem, Torbjørn Waldemarsen
Varamedlem, Amanda Gulestøl Stubbsve
Varamedlem, Bjørn Olsen

5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	501 884	235 491
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	328 088	451 339
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-180 187	-184 946
B. Endring arbeidskapital	147 901	266 393
C. Arbeidskapital	649 786	501 884
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	691 190	635 966
Kortsiktig gjeld	-41 404	-134 082
C Arbeidskapital	649 786	501 884

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Furuseth boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 307 394	1 181 400	1 297 000	1 357 798
Sum leieinntekt		1 307 394	1 181 400	1 297 000	1 357 798
Sum inntekt		1 307 394	1 181 400	1 297 000	1 357 798
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	6 204	6 000	8 460
Styrehonorar	2	60 000	44 000	44 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		11 405	17 080	20 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	129 024	77 807	101 000	119 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 599	5 938	6 000	7 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	384	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	0	6 563	95 000	235 000
Revisjonshonorar		5 394	5 151	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		27 502	26 093	27 000	29 000
Andre honorar	7	1 450	751	3 000	3 000
Kontorkostnad		1 158	0	1 000	2 000
TV/bredbånd		208 745	71 837	159 000	39 336
Forsikringer		71 862	66 552	72 000	80 414
Andre kostnader	8	4 713	1 206	4 500	5 750
Sum kostnad		536 695	329 181	546 500	612 260
Driftsresultat		770 699	852 219	750 500	745 538
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 637	9 983	8 000	15 000
Rentekostnad		464 248	410 862	449 000	451 712
Netto finansposter		442 611	400 880	441 000	436 712
Årsresultat		328 088	451 339	309 500	308 826
Overført sameiekapital		328 088	451 339	0	0
SUM OVERFØRINGER		328 088	451 339	0	0

Balanse 2024 Furuseth boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 962	9 240
Andre kortsiktige fordringer		11 119	4 920
Forskuddsbetalte kostnader		24 853	178 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		650 256	443 265
Sum omløpsmidler		691 190	635 966
SUM EIENDELER		691 190	635 966

Balanse 2024 Furuseth boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 695 184	-6 023 271
Sum opptjent egenkapital		-5 695 184	-6 023 271
Sum egenkapital	9	-5 695 184	-6 023 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 344 969	6 525 156
Sum langsiktig gjeld		6 344 969	6 525 156
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 875	0
Leverandørgjeld		23 374	128 818
Påløpne renter		2 496	3 727
Annen kortsiktig gjeld		659	1 537
Sum kortsiktig gjeld		41 404	134 082
Sum gjeld		6 386 374	6 659 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		691 190	635 966

Sted: _____

Dato: _____

Vilde Hesthagen
Styreleder

Øyvind Birch Hvidsten
Styremedlem

Torbjørn Våldemarsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 22 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 53 b.nr 830 i 3014 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 6.200 kvm.

Forsikringspolisen If skadeforsikring SP 587064.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	548 988	446 952
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 180	137 016
3650 Innkrevde felleskostn. renter	460 614	405 108
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	183 612	192 324
Sum	1 307 394	1 181 400

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	44 000
Sum	68 460	50 204

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6362 Skadedyrtryddelse	8 829	7 922
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 875	26 135
6392 Containerleie/tømming	3 070	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	58 750	43 750
Sum	129 024	77 807

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 599	5 938
Sum	6 599	5 938

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	384	0
Sum	384	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	6 563
Sum	0	6 563

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	751
Sum	1 450	751

Konto 6714 gjelder varsel endring felleskostnader.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 683	0
7770 Betalingskostnader	937	943
7773 Omkostninger innkreving	2 093	262
Sum	4 713	1 205

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 023 271	328 087	-5 695 184
Sum opptjent egenkapital	-6 023 271	328 087	-5 695 184
Sum egenkapital	-6 023 271	328 087	-5 695 184

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameietdekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	utbedring tak
Lånenummer:	16365691049
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 820 000
Lånesaldo 01.01:	6 525 156
Avdrag i perioden:	180 187
Lånesaldo 31.12:	6 344 969
Saldo 5 år frem i tid:	5 222 925

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365691049	22	288 408	6 344 976

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Furuseth boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furuseth boligsameie

Styreleder	Vilde Hesthagen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Øyvind Birch Hvidsten (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Waldemarsen (sign.)	21.02.2025



Til årsmøtet i Furuseth Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 07:35:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET

1: INDRE ORDEN.

1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

Indre vedlikehold av leilighetene og bodene påhviler den enkelte sameier. Dette gjelder også utvendige lyspærer som naturlig tilhører hver enkelt seksjon. Dette gjelder også for brannvarsler og batteri til brannvarsler.

1.2. Dyr

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For hundehold gjelder politivedtektene. Hunder må ikke løpe fritt omkring på området, og alt som hunder **"etterlater" seg må øyeblikkelig fjernes!**

Skal du anskaffe deg hund eller katt må det søkes om tillatelse til å ha det fra styret. Dette gjelder ikke nye beboere som har katt ved innflytning.

1.3. Nattero

Mandag-Fredag.

Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.

Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.

Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

1.4 Søppel

Husholdnings søppel.

Søppel skal umiddelbart kastet i sameiets containere, og ikke setter utenfor leilighetene. Dette for å hindre lukt og skadedyr. Søppel skal kildesorteres, og ting som er for stort til å kastes i containerne er beboers ansvar å kaste på egenhånd. Det skal **ikke** settes utenfor containerne.

Tom emballasje, gamle møbler eller annet løsøre skal ikke hensettes lengre enn høyst nødvendig, og må besørges bortkjørt så fort som mulig.

1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.

Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

1.6 Strøsand.

Strøsand finnes i egne strøkasser rundt om på fellesområdet. Det er viktig at alle bidrar å strø for hverandre. Strøsand må ikke kostes bort før feiebil kommer på våren.

2: INDRE FELLESOMRÅDER.

2.2. Orden og ryddighet.

Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med å holde orden rundt husene og i trapper. Felles inngangspartier skal holdes rene og ryddige. Alle beboere er pliktige til å delta. Sykler, leker, sparker, kjelker, ski, skotøy, barnevogner m.m. må ikke under noen omstendigheter hensettes slik at de kan være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

2.3. Planter.

Stell av planter og plener og annet som tilhører sameiet gjøres i størst mulig grad i fellesskap. Tidspunkt for dugnader settes opp, og vi oppfordrer flest mulig til å delta. Er man forhindret fra å delta så er det fint om styret får beskjed.

2.4. Barn og Lek.

Barn skal fortrinnsvis leke på lekeplassene. Ballspill som kan forårsake skade på Sameiets eiendom er ikke tillatt. Foreldre og foresatte må påse at barnas lek og opphold ute ikke i unødig grad er til sjenanse for de andre beboerne.

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.

Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.

Vis hensyn!

2.5 Beplanting i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å plante trær – busker- blomster – hekk ol. I felles arealer. Ønsker du det, så må du sende inn søknad om dette til styret.

2.6 Fasadeendring.

Ønsker du å sette opp TV antenne / Radio antenne / Parabol / Air Condition

eller gjøre endringer på balkong, utvide /etablere terrasse, sette opp hekk eller annet.
Da må du sende inn søknad om dette til styret.

3. TRAFIKK OG PARKERING.

3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

All kjøring på Sameiets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Kjøring til leilighetenes inngangsparti må ikke forekomme uten at det er tvingende nødvendig. Beboerne er forpliktet til å sørge for at også besøkende og drosjer følger denne regel. Brytes denne bestemmelsen, forbeholder Sameiets styre seg å nekte vedkommende adgang til eiendommen med bil, motorsykkkel etc.

3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.

Hver eier har sin parkeringsplass.

3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

Parkeringsplassen må ikke - uten etter avtale med styret - benyttes til parkering av campingvogner, båter, tilhengere eller uregistrerte kjøretøyer.

4. BALKONGER OG TERRASSER.

4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

Beboere i 1. etg. er ansvarlig for stell av et område inntil 4 meter fra husveggen og kan derfor benytte dette området til eget bruk.

4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

Grilling er tillatt, men på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for andre.

4.3. Markise farge.

Markiser etc. kan ikke settes opp uten etter godkjenning av styret. Farge og type på markiser skal være mest mulig ensartet.

5. GENERELT.

5.1. Husordensregler.

Endring av disse husordensregler vedtas av STYRET i sameiet, som eget styrevedtak. Styret plikter å informere beboerne med nytt skriv vedr endringer på husordensreglene. Samt informere om når husordensreglene skal iverksettes ifra.

Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.

Askim, den

Beboer / Andelseier signatur.

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.



Hovedinngangen merket av på bildet brukes når dere kommer på generalforsamlingen.

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2024

Furusetth boligsameie

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, 4 etg. i Askim

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, 4 etg. i Askim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fjerne trær

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 15.000,- for medlem og kr 30.000,- på leder godkjennes.

Styrets innstilling: Styrehonoraret foreslås økt grunnet etterarbeid av saker og behandling av fremtidig vedlikeholdsplan.

5. Andre saker

5.1 Fjerne trær

Styre ønsker å få fjernet høye trær.

Forslag til vedtak: De to store furutrærne, ei sølvgran og et rognebærtre fjernes.

Styrets innstilling: Vi har to store furutrær, ei sølvgran og et rognebærtre som alle begynner å bli gamle og forvokste. Disse tiltrekker seg insekter og skjærer for sol. På grunn av alder og etter hvert fare for byggene våre foreslår styret at disse fjernes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vilde Hesthagen
Styremedlem, Anders Kreppen
Styremedlem, Torbjørn Waldemarsen
Varamedlem, Amela Lovic
Varamedlem, Ingerid Vik

6.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Kreppen og Torbjørn Waldemarsen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Amela Lovic og Ingerid Vik er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	235 491	255 609
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	451 339	-2 878 725
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-184 946	2 858 607
B. Endring arbeidskapital	266 393	-20 117
C. Arbeidskapital	501 884	235 491
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	635 966	356 604
Kortsiktig gjeld	-134 082	-121 113
C Arbeidskapital	501 884	235 491

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2023 Furuseth boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 181 400	911 262	1 111 000	1 297 000
Sum leieinntekt		1 181 400	911 262	1 111 000	1 297 000
Sum inntekt		1 181 400	911 262	1 111 000	1 297 000
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	2	6 204	6 204	6 000	6 000
Styre honorar	2	44 000	44 000	44 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		17 080	23 659	35 000	20 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	77 807	166 742	102 000	101 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	0	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell		0	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	5	6 563	3 096 153	75 000	95 000
Revisjonshonorar		5 151	4 820	5 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		26 093	25 358	26 000	27 000
Andre honorar		751	14 258	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	188	1 000	1 000
TV/bredb³ nd		71 837	128 415	137 000	159 000
Forsikringer		66 552	61 635	67 000	72 000
Andre kostnader		1 206	1 240	3 000	4 500
Sum kostnad		329 181	3 572 669	512 000	546 500
Driftsresultat		852 219	-2 661 407	599 000	750 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 983	12 696	1 000	8 000
Rentekostnad		410 862	230 014	305 000	449 000
Netto finansposter		400 880	217 318	304 000	441 000
j rsresultat		451 339	-2 878 725	295 000	309 500
Overfjrt sameiekapital		451 339	-2 878 725	0	0
SUM OVERFØRINGER		451 339	-2 878 725	0	0

Balanse 2023 Furuseth boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 240	16 128
Andre kortsiktige fordringer		4 920	171
Forskuddsbetalte kostnader		178 541	210 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		443 265	129 324
Sum omløpsmidler		635 966	356 604
SUM EIENDELER		635 966	356 604

Balanse 2023 Furuseth boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 023 271	-6 474 610
Sum opptjent egenkapital		-6 023 271	-6 474 610
Sum egenkapital	6	-6 023 271	-6 474 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	6 525 156	6 710 102
Sum langsiktig gjeld		6 525 156	6 710 102
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 187
Leverandørgjeld		128 818	105 957
P ³ Innpne renter		3 727	1 967
Annen kortsiktig gjeld		1 537	2 002
Sum kortsiktig gjeld		134 082	121 113
Sum gjeld		6 659 237	6 831 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 966	356 604

Sted:_____

Dato:_____

Vilde Hesthagen
Styreleder

Anders Kreppen
Styremedlem

Torbjørn Waldemarsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

3 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskijring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 22 seksjoner. Eiendommen er oppført p3 g.nr 53 b.nr 830 i 3014 i Indre d stfold kommune. Eiertomt p3 6.200 kvm.

Forsikringspolisen If skadeforsikring SP 587064.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	446 952	471 086
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	137 016	66 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	405 108	195 360
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	192 324	178 816
Sum	1 181 400	911 262

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	44 000	44 000
Sum	50 204	50 204

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrtryddelse	7 922	8 987
6391 Snrjm³ king/strjing/feiling	26 135	67 817
6392 Containerleie/trjmming	0	2 438
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	43 750	87 500
Sum	77 807	166 742

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	0
Sum	5 938	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	6 563	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 096 153
Sum	6 563	3 096 153

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	-6 474 610	451 339	-6 023 271
Sum opptjent egenkapital	-6 474 610	451 339	-6 023 271
Sum egenkapital	-6 474 610	451 339	-6 023 271

Balansen i 3 rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Gjelden i boligsameietdekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p 3 net.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form 3 l:	utbedring tak	
L 3 nenummer:	16365691049	16363036507
L 3 netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks 3 r:	2022	2020
Rentesats:	6.95 %	3.55 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2042	23.06.2022
Opprinnelig 3 nebelnp:	6 820 000	4 000 000
L 3 nesaldo 01.01:	6 710 102	0
Avdrag i perioden:	184 946	0
L 3 nesaldo 31.12:	6 525 156	0
Saldo 5 3 r frem i tid:	5 480 399	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld 3 n 16365691049	22	296 598	6 525 156

Boligselskapets bokfjerte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for 3 neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Furuseth boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furuseth boligsameie

Styreleder	Vilde Hesthagen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Torbjørn Waldemarsen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Anders Kreppen (sign.)	20.02.2024

Til årsmøtet i Furuseth Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Furuseth Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-07 19:59:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SK6HK-XSKV8-HQWYH-IJZGL-UCNFT-EE3X4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Furuseth boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vilde Hesthagen
Styremedlem, Anders Kreppen
Styremedlem, Torbjørn Waldemarsen
Varamedlem, Amela Lovic
Varamedlem, Ingerid Vik

Styret i Furuseth boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Furuseth boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Furuseth boligsameie ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 977227062. Furuseth boligsameie består av 22 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Furuseth boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587064. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Furuseth boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, 4 etg. i Askim

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie torsdag 27.03.2025 kl. 19:30 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Husordensregler

Husordensreglene våre er gamle og utydelige. Styret har derfor utarbeidet et forslag som er mer renskrevet og tydeligere. Forslag til nye husordensregler følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Nye husordensregler ble godkjent. Enstemmig vedtatt.

4.2 El-kontroll

Styret går inn for å få utført el-kontroll på alle leiligheter i 2025.

Vedtak:

Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

4.3 Økning for "ikke nødvendige" prosjekter

Sak fra seksjonseier:

Jeg har ingen intensjon å skape noe dårlig stemning rundt dette, spesielt med tanke på at jeg pga egne utfordringer vanligvis ikke kan delta på møter og lignende, men syntes det bør tas opp de jevnlige økningene på felleskostnadene her i felleskap.

Da spesielt økninger som blir gjort for å gjøre arbeid som ikke egentlig er nødvendig fortløpende. Tror flere syntes dette er en påkjenning og usikkerhet i hverdagen, men sitter stille i båten fordi det ikke er noen andre som tar det opp, så greit å få litt samtale rundt det i alle fall.

Jeg syntes ikke styret bør kunne bare velge at jobber, utover det nødvendige, skal gjøres og da sette opp felleskostnadene uten at det da eventuelt stemmes over av boligeierne.

Jeg er f.eks. en av de som kjører elbil og syntes ikke alle skal få økte felleskostnader for de 3 bilene som kan spare en time på ladingen.

Dersom det ikke er nok oppsparte midler til å ordne sånt bør dette heller åpnes for at den enkelte eier kan investere i en bedre løsning på sin parkeringsplass. Selvfølgelig supert om man har oppsparte midler til slikt, men ikke om det ikke kan gjøres uten økning.

Det samme gjelder egentlig asfalten, selvfølgelig finere å ha sprekkfri asfalt, men kan det ikke fikses uten økning når det allerede har gått opp såpass mye syntes jeg det bør prioriteres å bygge opp kontoen og ta den type ting over tid. Eventuelt la beboerne stemme over slike saker før man velger økning. Panelet og taket som har blitt byttet derimot er selvfølgelig en helt annen sak og må gjøres når det må gjøres.

Nå har jeg bodd her i kun 4 år og felleskostnadene har økt til nå over dobbelte på den tiden. Ofte med samme begrunnelser, men uten at det egentlig blir gjort noen prosjekter før eller etter taket. Jeg regner med styret gjør så godt de kan og med gode intensjoner, ikke ment som et angrep på arbeidet de gjør. Jeg tror bare det er en feilprioritering i saker og kostnader/fremgangsmåte på akkurat dette og syntes det burde drøftes når beboerne er samlet og at det åpnes for avstemning av "ikke nødvendige" prosjekter før det settes i gang.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

Sameie avgiften burde reduseres da hver beboer må selv stå for tv og internett hver måned. Dette har i alle år hvert inkludert i sameieavgiften tidligere.

Vedtak:

Det ble vedtatt at sameieavgiften/felleskostnadene ikke skal reduseres.

4.5 Parkering langs veien

Sak fra seksjonseier:

Mye parkering langs veien av de som tilhører kirken. De stenger for uttrykning og beboere.

Vedtak:

Styret skal se på løsninger rundt parkeringen langs veien.

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

Styret skal vite hvem som står oppført som leietakere. Eier registrerer leietaker på Bonabo - Min side. Registreringen er vederlagsfri.

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:

Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

Vedtak:

Eiere som leier ut boligen sin i sameiet må registrere leietaker hos USBL - Bonabo Min side.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

Vedtak:

Valgt ble: Idar Oskar Jenssen for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Amela Lovic for 1 år

Valgt ble: Rønnaug Skjelle for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Rønnaug Skjelle og Amela Lovic for 1 år.

Protokoll for Furuseth boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Øyvind Birch Hvidsten (sign.)	27.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, 4 etg. i Askim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Torbjørn Waldemarsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

Fordeling: Styreleder kr. 30.000,- og fast styremedlem kr. 15.000,-.

5. Andre saker

5.1 Fjerne trær

Styre ønsker å få fjernet høye trær.

Forslag til vedtak: De to store furutrærne, ei sølvgran og et rognebærtre ble vedtatt fjernet.

Vedtak:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

De to store furutrærne, ei sølvgran og et rognebærtre ble vedtatt fjernet.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Kreppen og Torbjørn Waldemarsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Torbjørn Waldemarsen for 2 år

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Amela Lovic og Ingerid Vik er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Amanda Gulestøl Stubbsve for 1 år

Valgt ble: Bjørn Olsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Det ble ikke valgt valgkomite.

Trond Knudsen (sign)
Møteleder

Torbjørn Waldemarsen (sign)
Protokollvitne



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012419890002 Furuseth	Boliger. Bevaring av landskap og vegetasjon	30.03.1989
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

I kommuneplanens bestemmelse § 4.10.2 står det om byggegrense langs jernbane: Byggegrensen er fastsatt i jernbaneloven, og er satt til 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 18.08.2025
Indre Østfold kommune
Dag Vestad



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse						Kommunenummer:			3118		
Gnr:	53	Bnr:	830	Fnr:		Snr:	16	Anr:		Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Furusethveien 114	1811	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensesanlegg Ikke tilknyttet ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☐
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 18.08.2025



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	830	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Furusetveien 114, 1811 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 002,56 kr
Vann	5 972,54 kr
Sum	13 975,10 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann a konto i år	15%	143 m3	27.48	1/1	0 %	3 930,35 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2075.75	1/1	0 %	2 075,75 kr
Avløp a konto i år	15%	143 m3	34.62	1/1	0 %	4 949,94 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2431.10	1/1	0 %	2 431,10 kr
					Sum	13 387,14 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2025.

MERK!

I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløpstjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

I Indre Østfold kommune beregnes å konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (å konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets å konto blir etablert.

Årets å konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets å konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen å konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert å konto for de 4 første månedene. Deretter vil å konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m3	kr. 29,90	inkl. mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 37,65	inkl. mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 256,25	inkl. mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.642,50	inkl. mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 495,00	Fri mva.

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 04215



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	830	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Furusetveien 114, 1811 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	3 595,52 kr
Sum	3 595,52 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4217.00	1/1	0 %	4 217,00 kr
					Sum	4 217,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

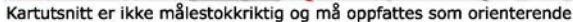
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

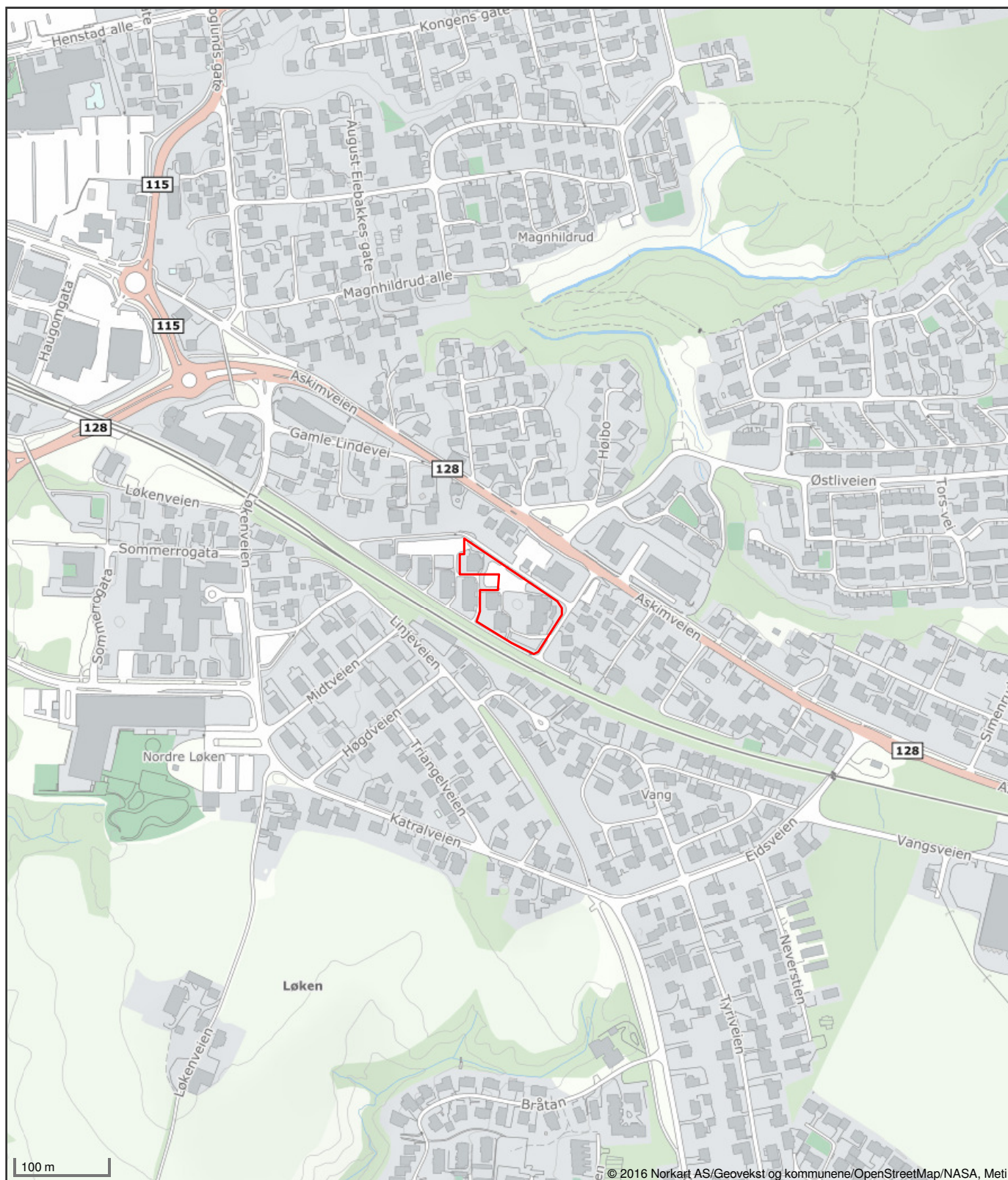
FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Oversiktskart for eiendom 3118 - 53/830//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	830	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Furusetheien 114, 1811 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	6 200 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

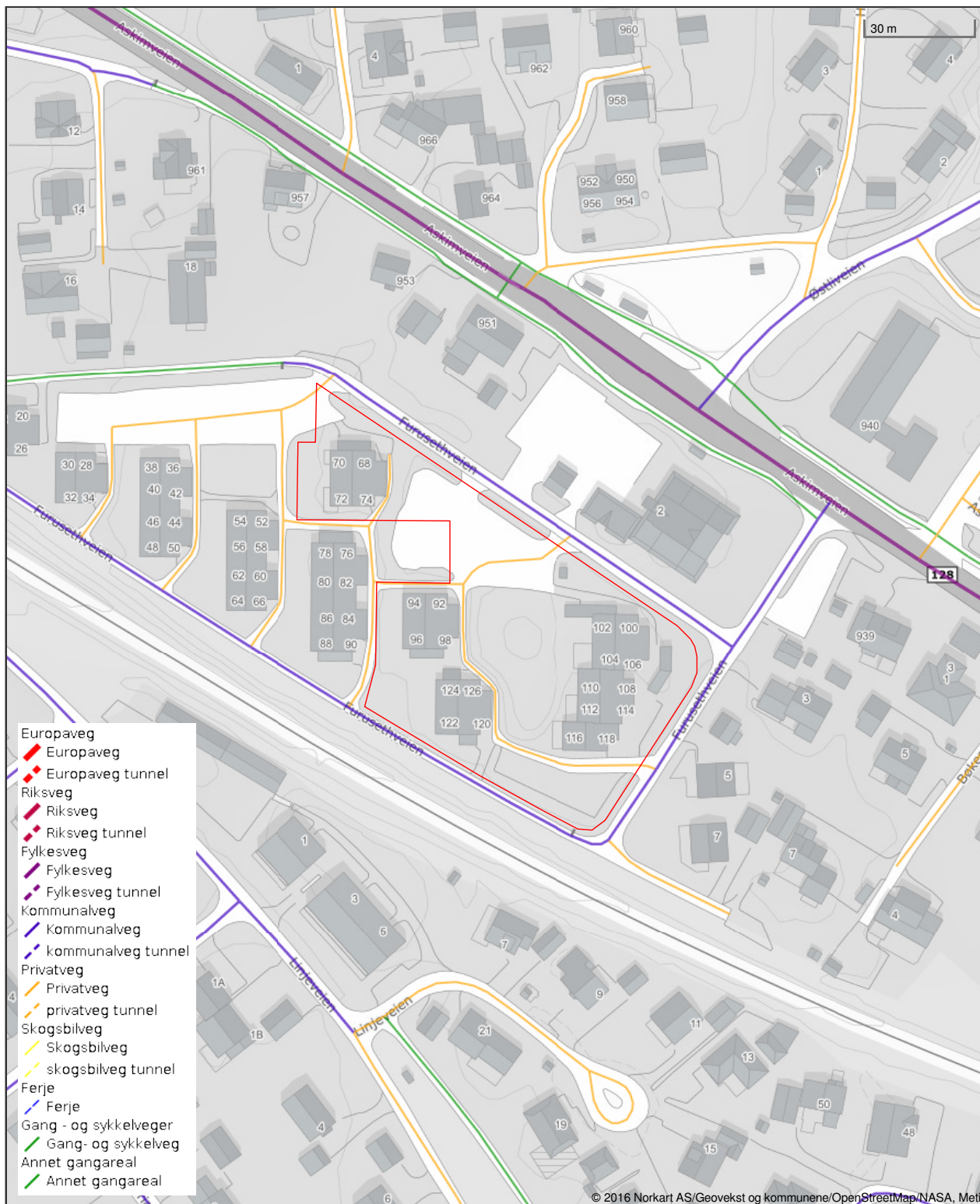
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419890002
Navn	Furusethe

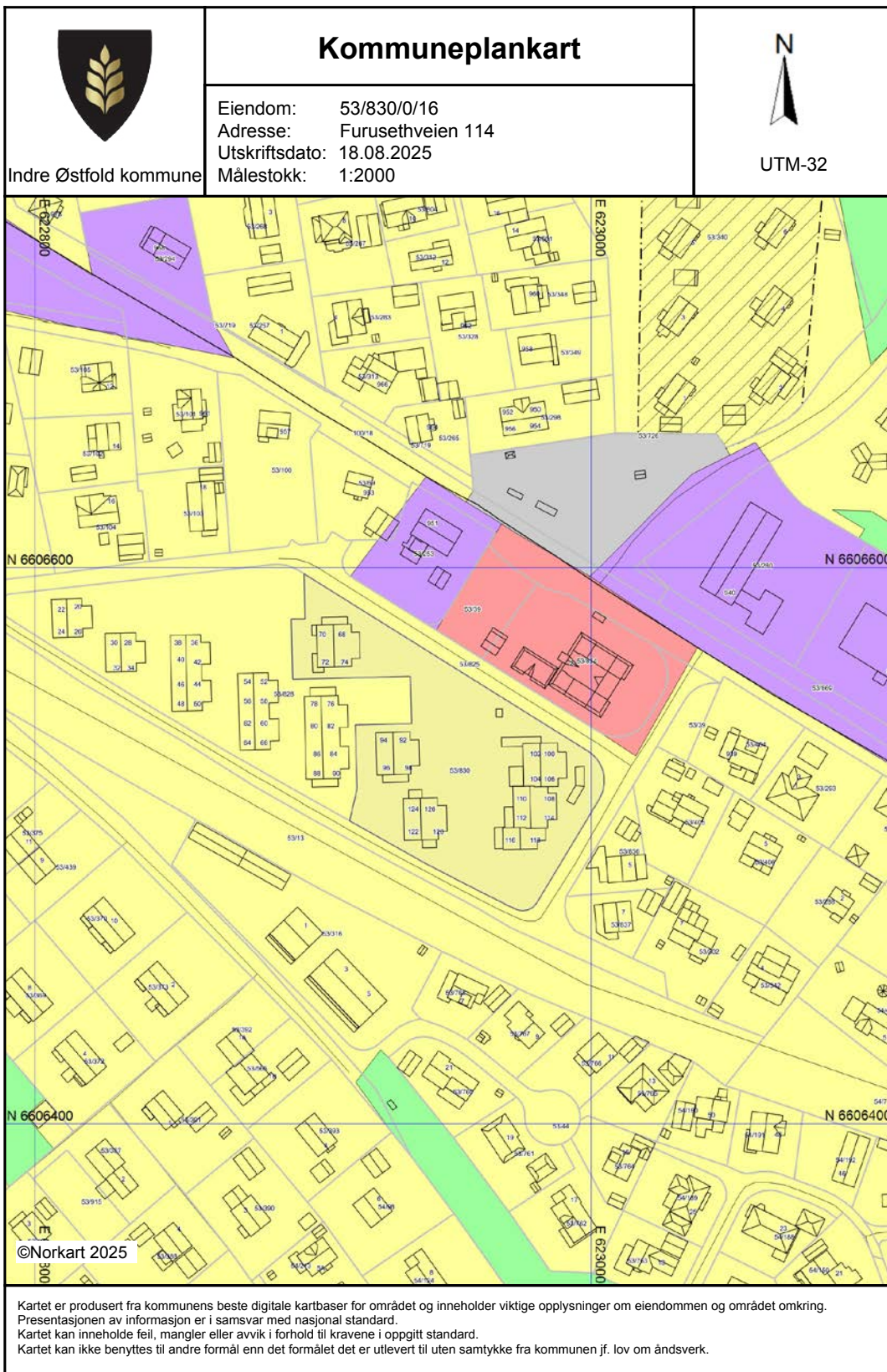
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.03.1989		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/2007/19890002_Gjeldende%20bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	465 m ²	
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon	
	Delareal	6 200 m ²	
	Formål	Boliger	



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/830//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Bensinstasjon
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.01.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	72/1584	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	53/830, 53/830/0/1, 53/830/0/2, 53/830/0/3, 53/830/0/4, 53/830/0/5, 53/830/0/6, 53/830/0/7, 53/830/0/8, 53/830/0/9, 53/830/0/10, 53/830/0/11, 53/830/0/12, 53/830/0/13, 53/830/0/14, 53/830/0/15, 53/830/0/16, 53/830/0/17, 53/830/0/18, 53/830/0/19, 53/830/0/20, 53/830/0/21, 53/830/0/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/830, 53/830/0/1, 53/830/0/2, 53/830/0/3, 53/830/0/4, 53/830/0/5, 53/830/0/6, 53/830/0/7, 53/830/0/8, 53/830/0/9, 53/830/0/10, 53/830/0/11, 53/830/0/12, 53/830/0/13, 53/830/0/14, 53/830/0/15, 53/830/0/16, 53/830/0/17, 53/830/0/18, 53/830/0/19, 53/830/0/20, 53/830/0/21, 53/830/0/22
Seksjonering Seksjonering	26.01.1993			53/830, 53/830/0/16

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN EIRIK LOUIS F210597*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Furusetheien 114 1811 1811 ASKIM	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	77613	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	03.06.2025	Tilkn. eiendommer	53/830, 53/830/0/1, 53/830/0/2, 53/830/0/3, 53/830/0/4, 53/830/0/5, 53/830/0/6, 53/830/0/7, 53/830/0/8, 53/830/0/9, 53/830/0/10, 53/830/0/11, 53/830/0/12, 53/830/0/13, 53/830/0/14, 53/830/0/15, 53/830/0/16, 53/830/0/17, 53/830/0/18, 53/830/0/19, 53/830/0/20, 53/830/0/21, 53/830/0/22

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furusetheien 114	H0101	53/830/0/16	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Furusethveien 114

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1811 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	204 Magnhildrud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6411118		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1994

1: Bygning 6411118: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 15.02.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	720
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	720
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.10.1992	26.10.1992
Igangsettingstillatelse	01.08.1993	27.06.1994
Tatt i bruk	15.02.1994	27.06.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furusethveien 114	H0101	53/830/0/16	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	360	0	360	0	0	0
H01	5	360	0	360	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 53/830

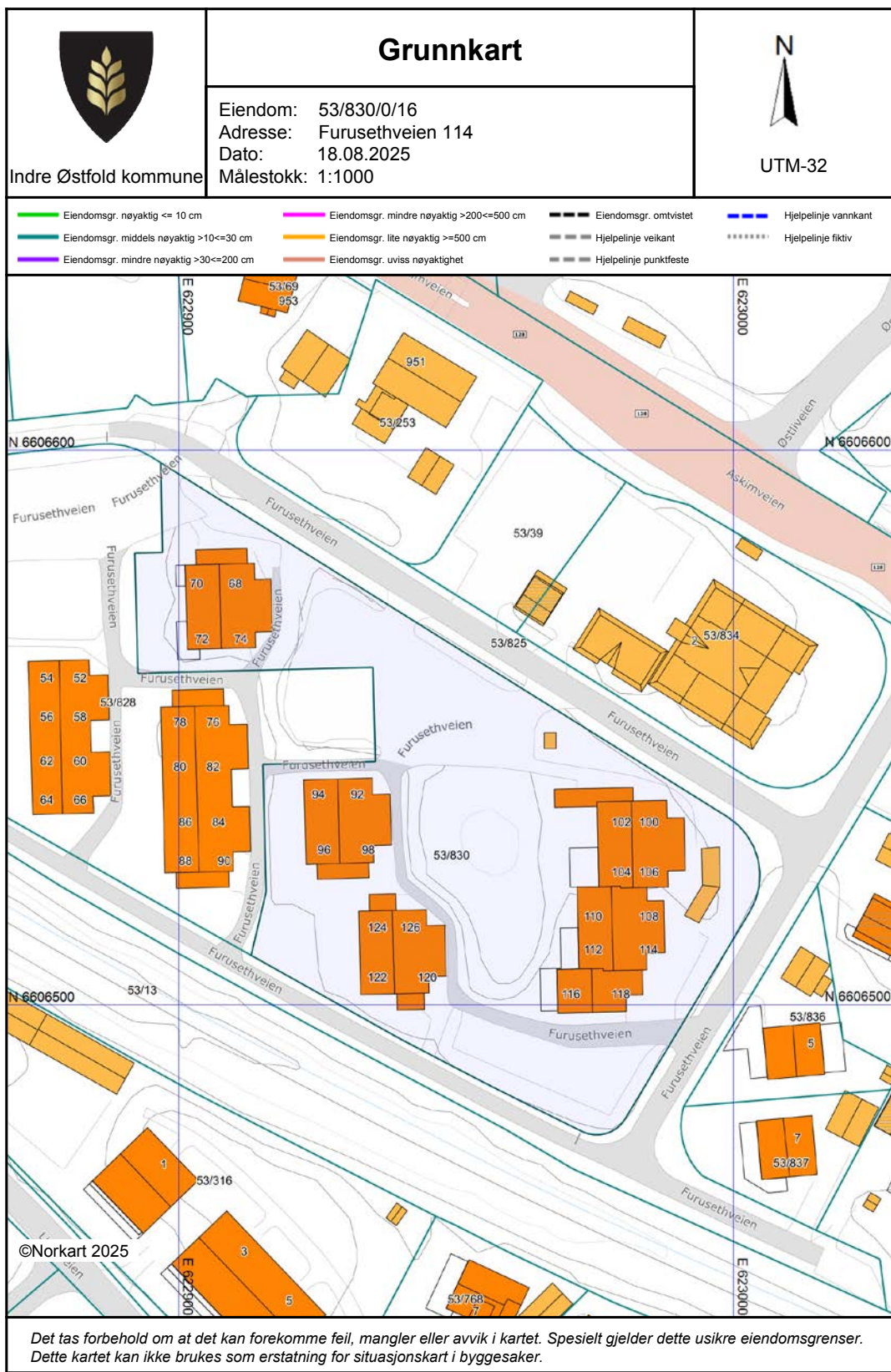
Bruksnavn		Beregnet areal	6200
Etablert dato	22.01.1993	Historisk oppgitt areal	6203,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erhverv

☒ Bestående	☐ Under sammenslåing	☒ Kulturminne	
☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

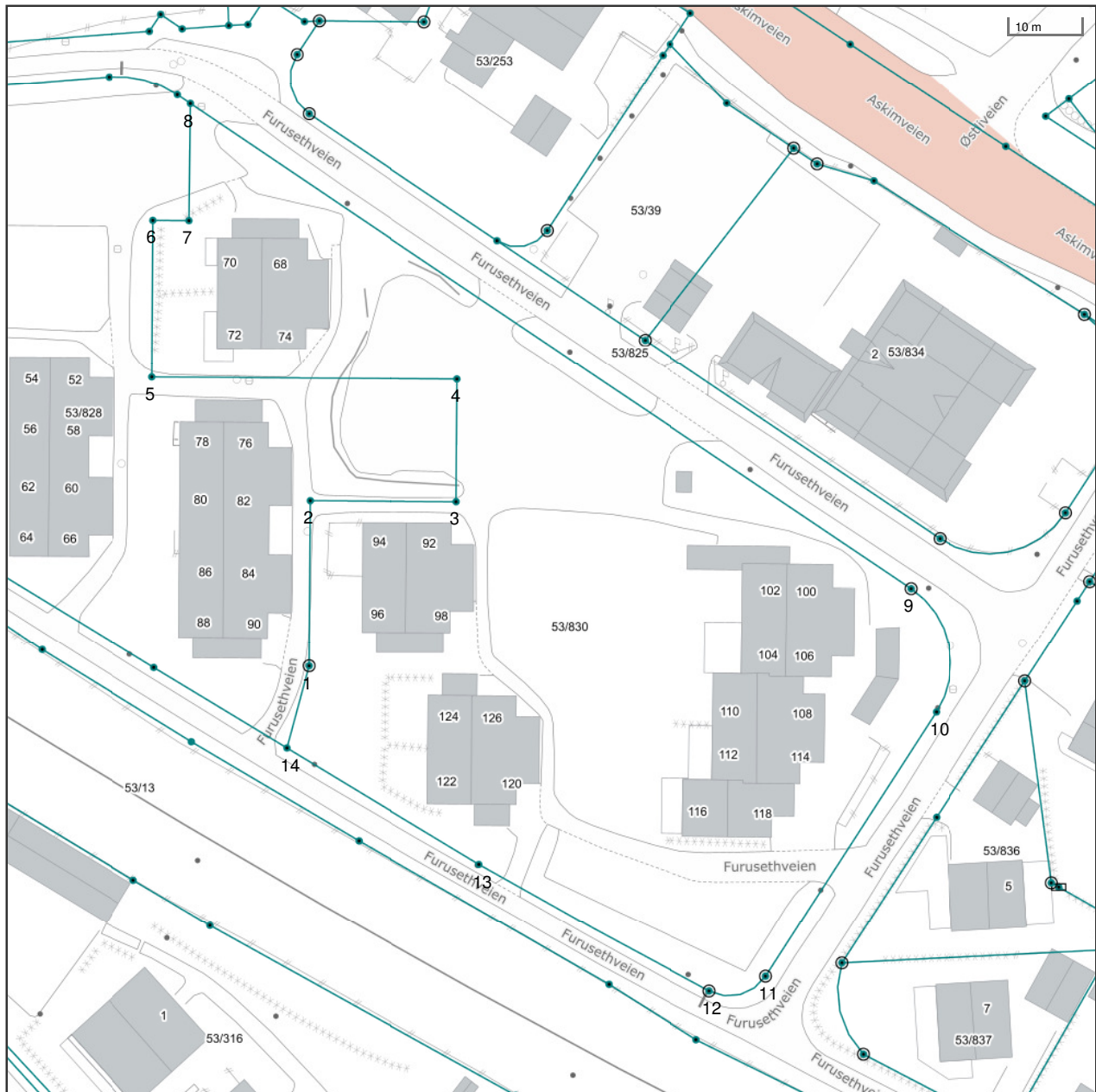
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606530.17	622949.57	0	Ja	6200	





Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/830//16



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			6 200,00 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6606530,17	Øst	622949,57
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6606520,41	622915,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,79			
2	6606543,35	622915,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,95			
3	6606543,87	622935,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,30			
4	6606560,86	622935	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,00			
5	6606559,76	622892,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,39			
6	6606581,45	622892,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,70			
7	6606581,58	622897,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00			
8	6606597,76	622896,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,18			
9	6606533,91	622998,92	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	120,49			
10	6606516,87	623003	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	19,42		12,56	
11	6606479,46	622980,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,65			
12	6606477,16	622972,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,88		5,77	
13	6606493,7	622940,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	36,48		998,18	
14	6606508,93	622913,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,16			

Kommune

Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Glomma Prosjekter A/S
v/adv. Ragnar Heide
Postboks 76, Vinderen
0373 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Brandom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festent	Saksnummer
Furusetthv 68, 70, 72, 74, 92, 94, 96, 98 120, 122, 124, 126, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118	53	830		

Spesifikasjon

Saksnummer	Arbeidets art	Byggets art	Vedtak dato	Saksnr.
05.05.92	Nybygg	22 leiligheter	26.05.92	ref.

Behandlingsvedtak

Merknader

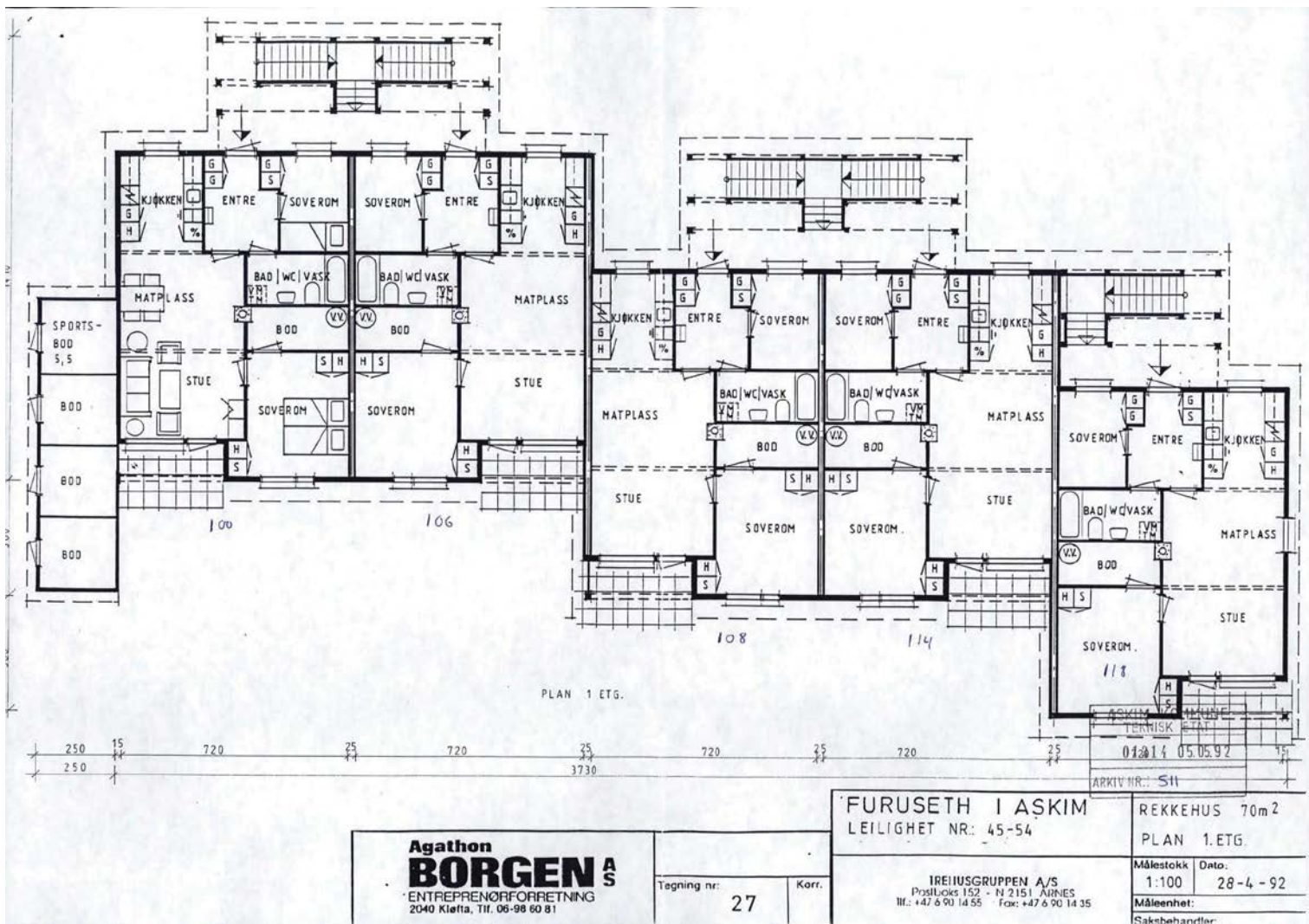
Vi har besiktliget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

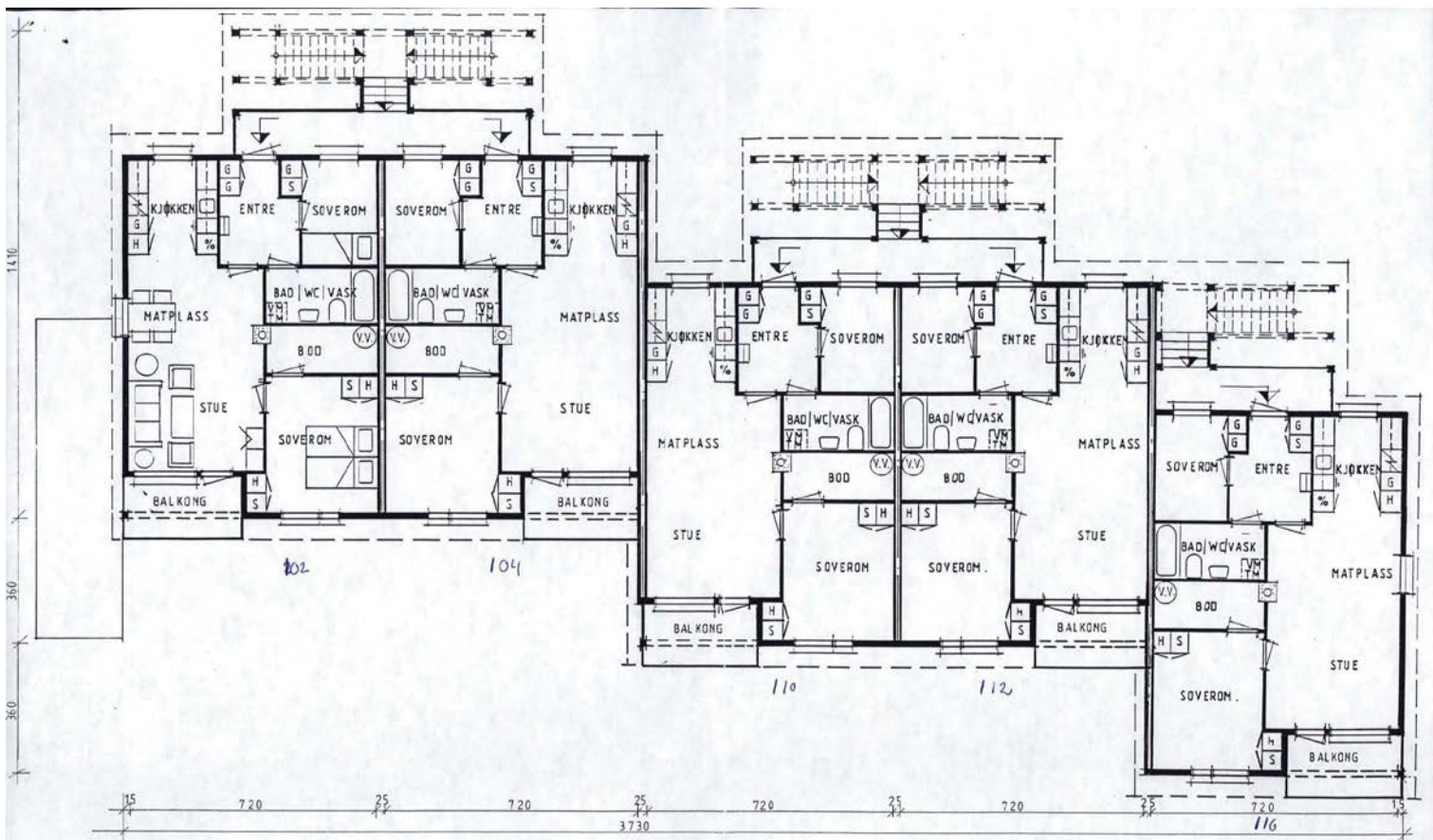
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Askim, 05.07.94	BYGNINGSSJEFEN I ASKIM <i>Klaus E. Rognstad</i> Klaus E. Rognstad

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvars- havende	Jørn Sindre Amundsen	Postboks 108, 2150 ARNES
☐ andre		





**Agathon
BORGES**
ENTREPRENØRFØRETNING
2040 Klerf, Tlf. 06-98 80 81

Regning nr:

28

Korr.

FURUSETH I ASKIM
LEILIGHET NR.: 45-54

IREHUSGRUPPEN A/S
Postboks 152 - N 2151 ARNES
Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35

REKKEHUS 70m²
PLAN 2. ETG.

Målestokk
1:100

Dato:
28-4-92

Måleenhet:

Saksbehandler:

Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FURUSETH
Askim Kommune

Planens dato: 11.11.1988.

Kommunestyrets vedtak: 30.3.89, sak 23/89

- § 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
 - offentlig trafikkområde: kjørevei, gang-/sykkelvei
 - spesialområde for fornminne
- § 3. Område for boliger:
- a) Området kan bebygges med rekkehus/kjedehus i inntil to etasjer.
 - b) Kjøreadkomst til området skal skje via vei 1075, Furusetheien.
 - c) Parkering og garasjering i området skal skje i henhold til Askim Kommunes vedtekter.
 - d) Området skal bebygges etter en samlet illustrasjonsplan/tomtedelingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.
 - e) Maksimal utnyttelsesgrad inkludert garasjer er 0,30 beregnet av 14,6 daa. *mve AB 14.08.89, sak 128/89*
 - f) I området skal det avsettes nødvendig plass til transformatoriosk.
- § 4. Område for fornminne:
- Innenfor fornminnefeltet er ethvert inngrep/tiltak ulovlig såfremt det ikke er innhentet tillatelse fra antikvarisk myndighet, som er Oldsaksamlingen i Oslo. Jfr. Lov om Kulturminner av 9.6.1978.
- Området rundt fornminnet skal gis en parkmessig behandling.
- § 5. Frisiktsoner:
- Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Jfr. Veglovens §§ 29, 30, 31. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.
- § 6. Fellesbestemmelser:
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling, og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

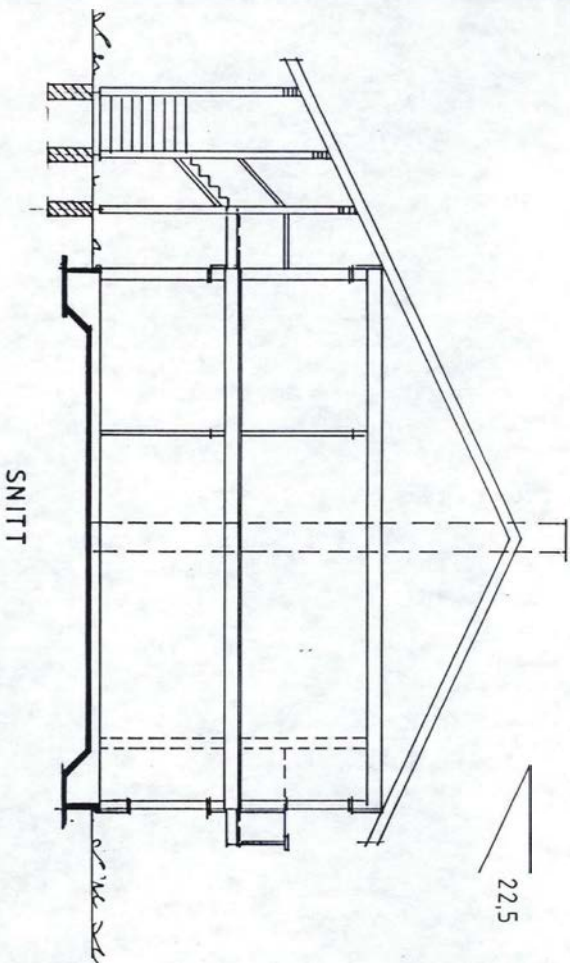
§ 6 forts.:

- b) Det skal utarbeides planer for den ubebygde delen av tomta. Ubebygd areal tillates ikke benyttet til lagring.
- c) Ved planlegging av boliger inntil jernbanelinja skal det tas spesielt hensyn til skjerming for støy.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

Askim, 15.11.1988


PER M. SOLHEIM
RÅDMANN

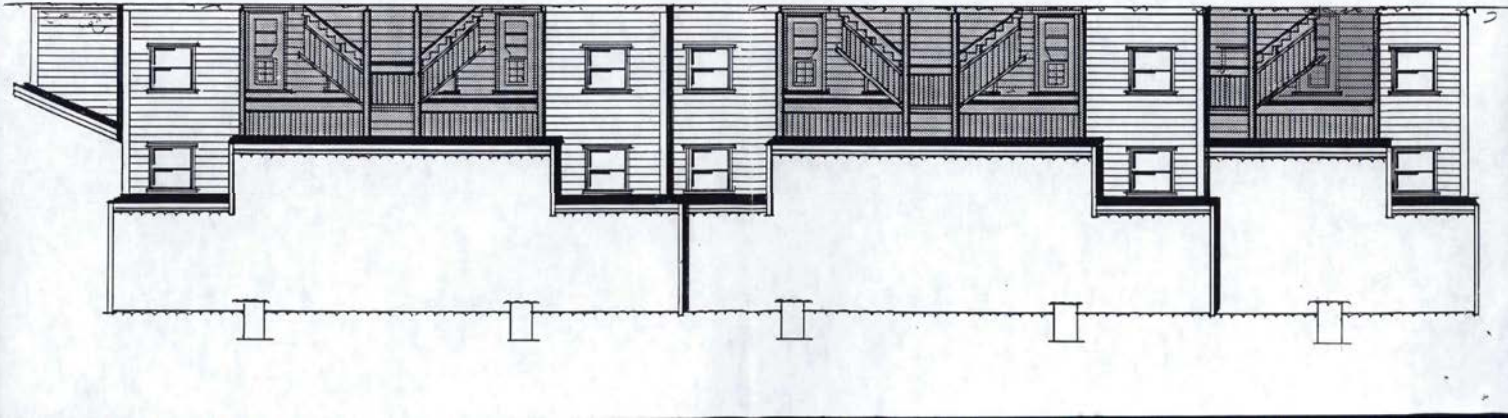




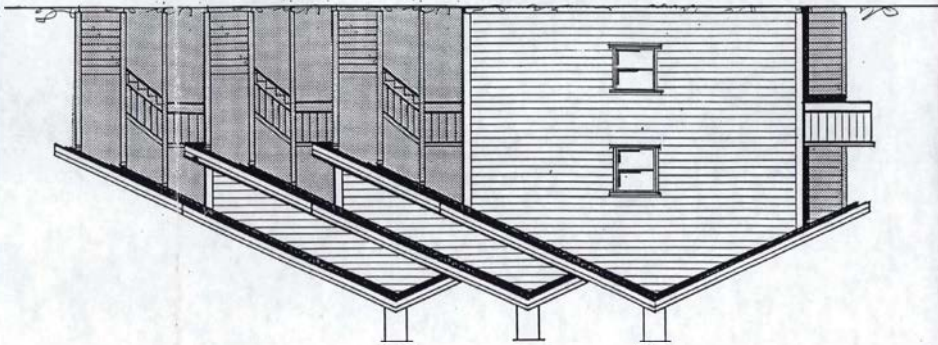
ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: SII

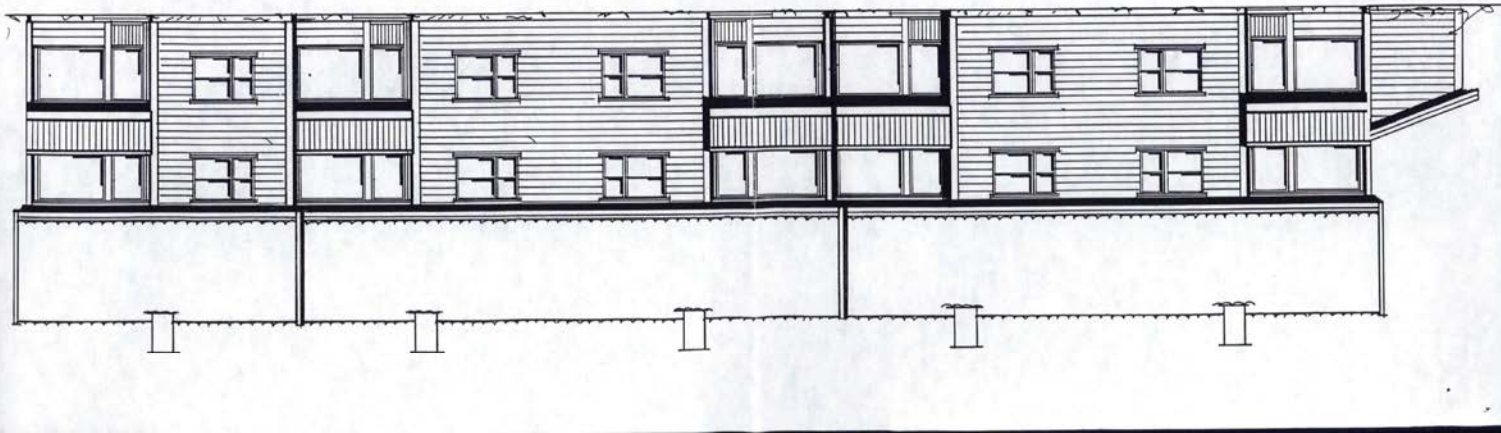
Korrigjeldende		Sign.	Dato:
FURUSETH I ASKIM		REKKEHUS 70 m ²	
SNITT		SNITT	
TREHUSGRUPPEN A/S Postboks 152 - N-2151, ARNES Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35		Målestokk	Dato
		1:100	1-4-92
		Måleenhet:	
		Saksbehandler:	
		Anlegg nr:	
Agathon BORGES ENTREPRENØRFØRETNING 2040 Klæfta, Tlf. 06-98 60 81		Tegning nr:	Korr.
		10	

Arkiv nr.: 511		ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT	
01314 05.05.92			
Agathon BORGES ENTREPRENØRFØRENING 2040 Kleiva, Tlf. 06-98 80 81			
Tegning nr.: 25		Korr.:	
Saksbehandler:		Målestokk: 1:100	
Måleenhet:		Dato: 28-4-92	
REKKEHUS 70m ²		FASADER	
FURUSETH I ASKIM		LEILIGHET NR. 45-54	
18EINUSGRUPPEN A/S		Postboks 152 - N 2151 ARNES	
Tlf.: +47 6 90 14 55		Fax: +47 6 90 14 35	



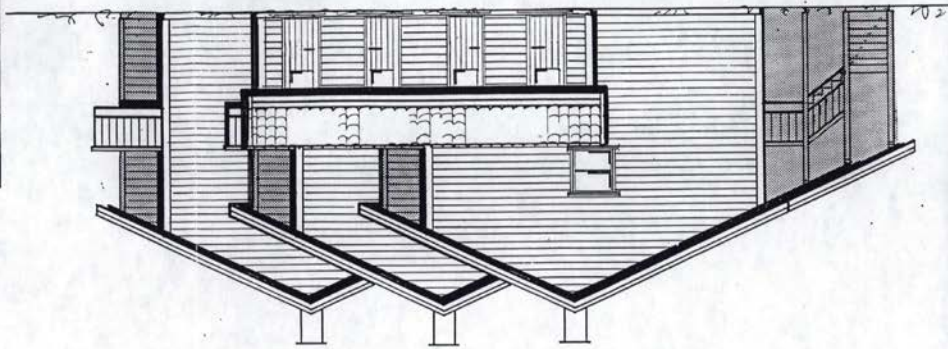
INNGANGS FASADE

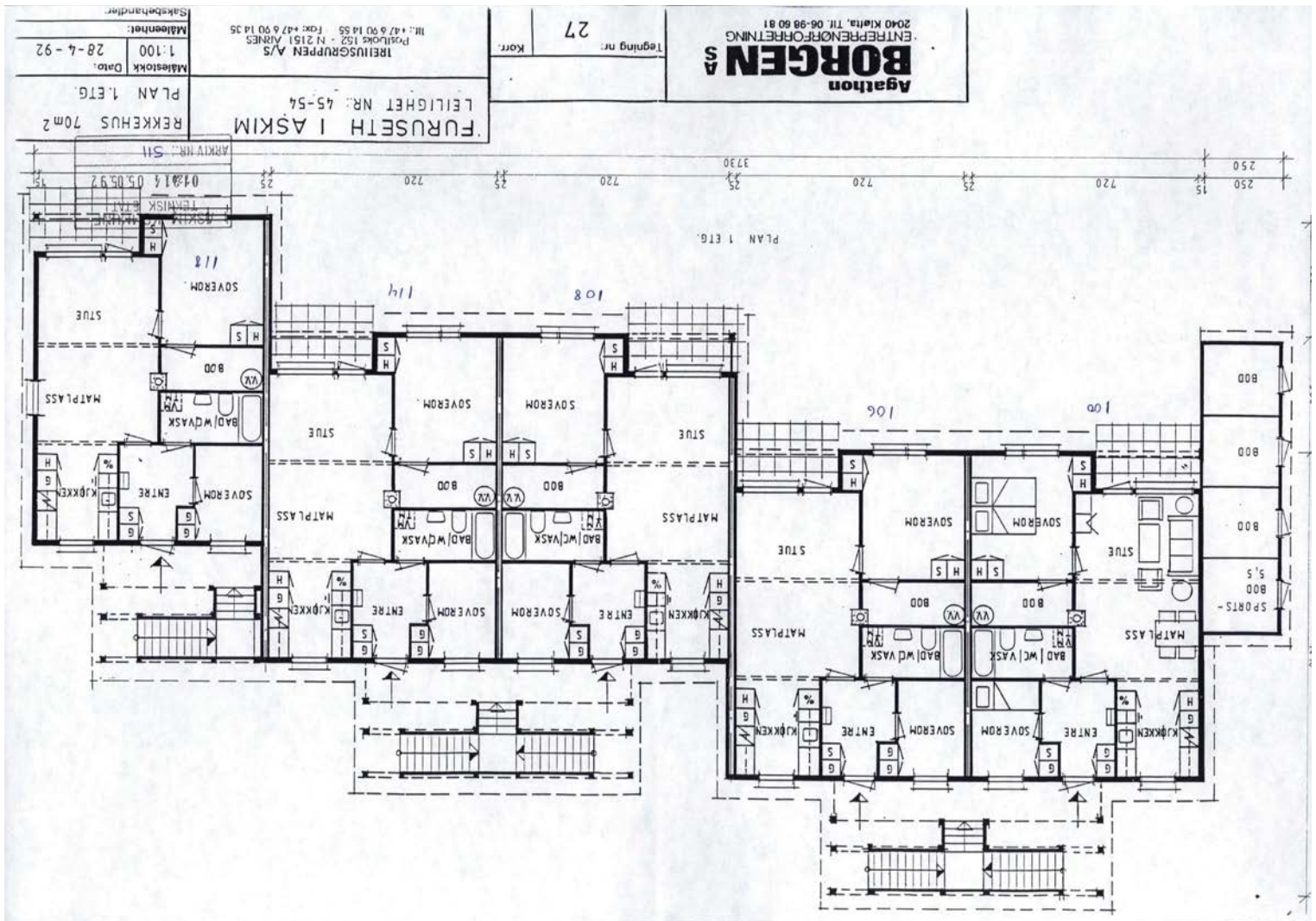


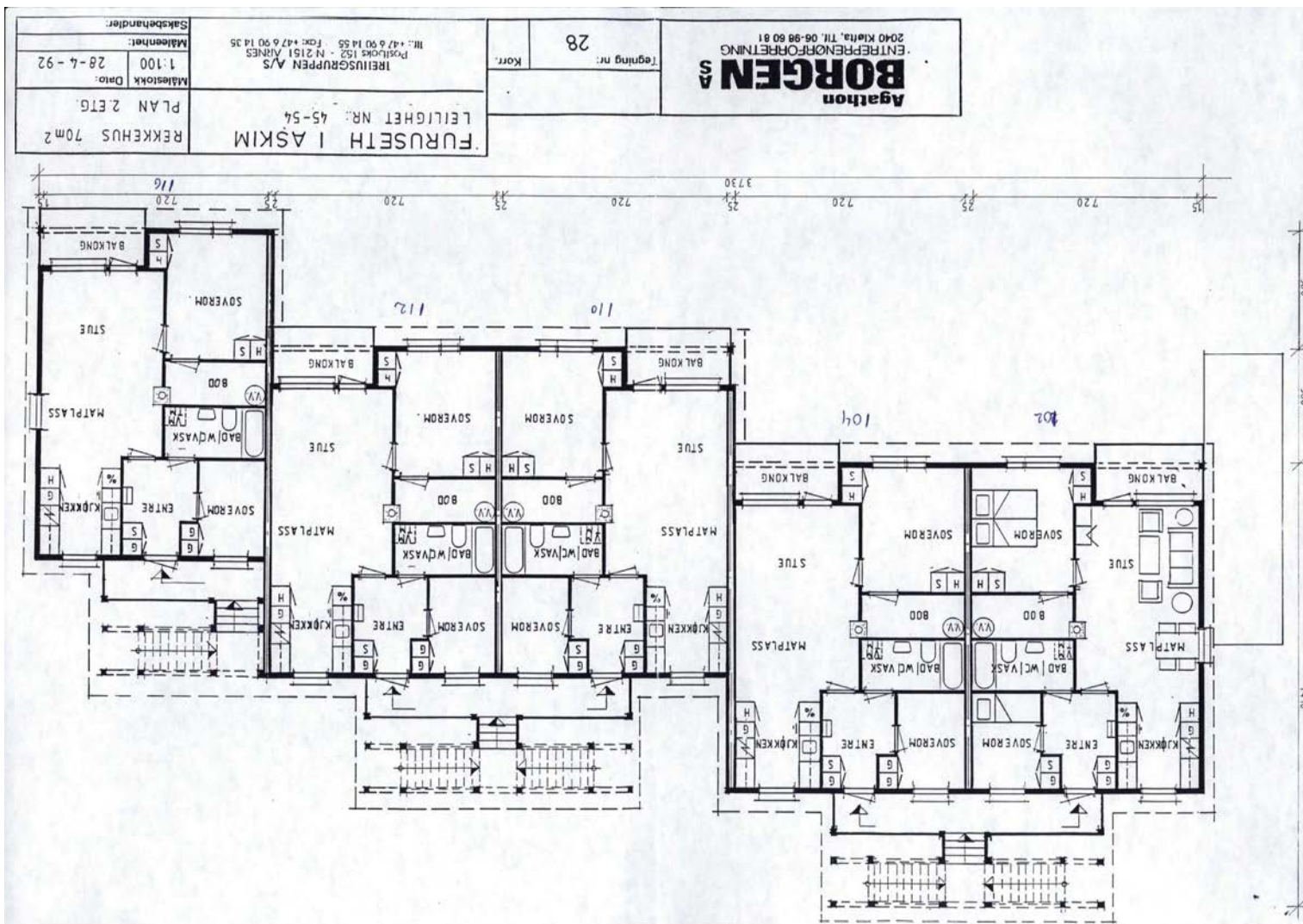


ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT 01314 05.05.92 ARKIV NR.: S11		REKKEHUS 70m ² FASADER	FURUSETH I ASKIM LEILIGHET NR. 45 - 54 IREIUSGRUPPEN A/S Postboks 152 - N 2151 ALNES Tlf: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35	Malerhøi: 1:100 Dato: 28-4-92	Sakshandler: Tegning nr.: 26 Korr.:
---	--	--------------------------------------	--	-------------------------------------	---

Agathon
BORGEN
 ENTREPRENØRFORENING
 2040 KILHA, Tlf. 06-98 60 81

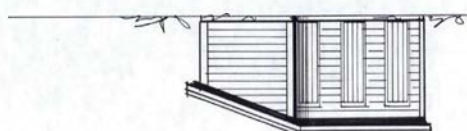
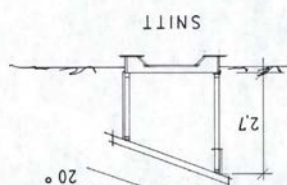
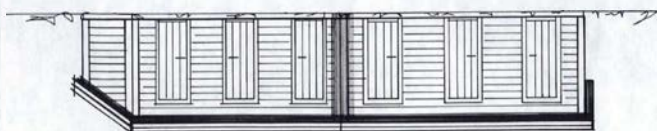
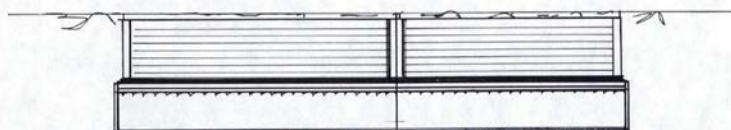
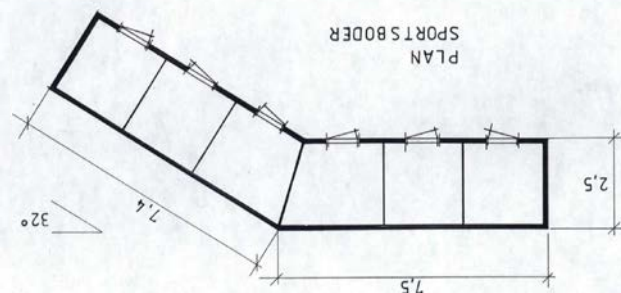






Tegning nr.: Korr.		Agathon BORGES ENTREPRENØRFØRRETNING 2040 Kjøtta, Tlf. 06-98 60 81
Saksbehandler:		FURUSETH I ASKIM SPORTSBODER 6 I REKKE
Målestokk: 1:100 Dato: 8-5-92		FASADER PLAN, SNITT
Målestokk: 1:100 Dato: 8-5-92		FASADER PLAN, SNITT
Målestokk: 1:100 Dato: 8-5-92		FASADER PLAN, SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01412 11.05.92
ARKIV NR.: 511



Nabolagsprofil

Furusethveien 114 - Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Høyendal	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
Askim stasjon	12 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	18 min
249 elever, 17 klasser	
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	23 min
288 elever, 16 klasser	
Korsgård skole (1-7 kl.)	5 min
306 elever, 21 klasser	
Moen skole (1-7 kl.)	6 min
187 elever, 11 klasser	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
644 elever, 34 klasser	
Askim videregående skole	18 min
850 elever, 47 klasser	
Mysen videregående skole	15 min
800 elever, 50 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Askim	11 min
Østfoldbadet	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

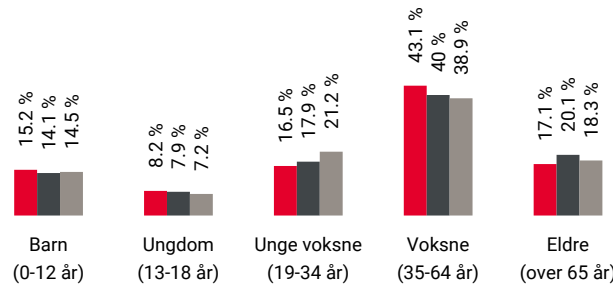
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Magnhildrud	944	437
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	16 min
34 barn	
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	18 min
110 barn	
Prestenga barnehage (1-5 år)	19 min
104 barn	

Dagligvare

Meny Askim	9 min
Kiwi Askim	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽	Askim ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Østliveien - balløkke	11 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	Fitnesspoint Askim	15 min	🚶
🚴	Family Sports Club Askim	15 min	🚶

Boligmasse

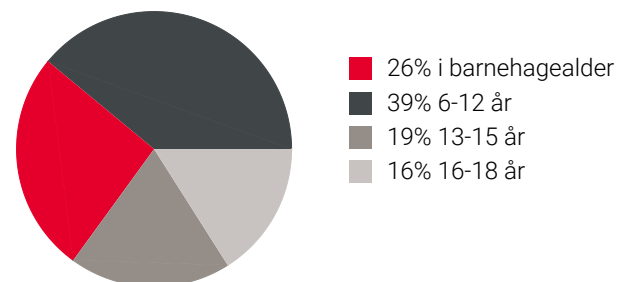


45% enebolig
17% rekkehus
6% blokk
33% annet

Varer/Tjenester

📍	Askimtorget	13 min	🚶
📍	Apotek 1 Askim	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

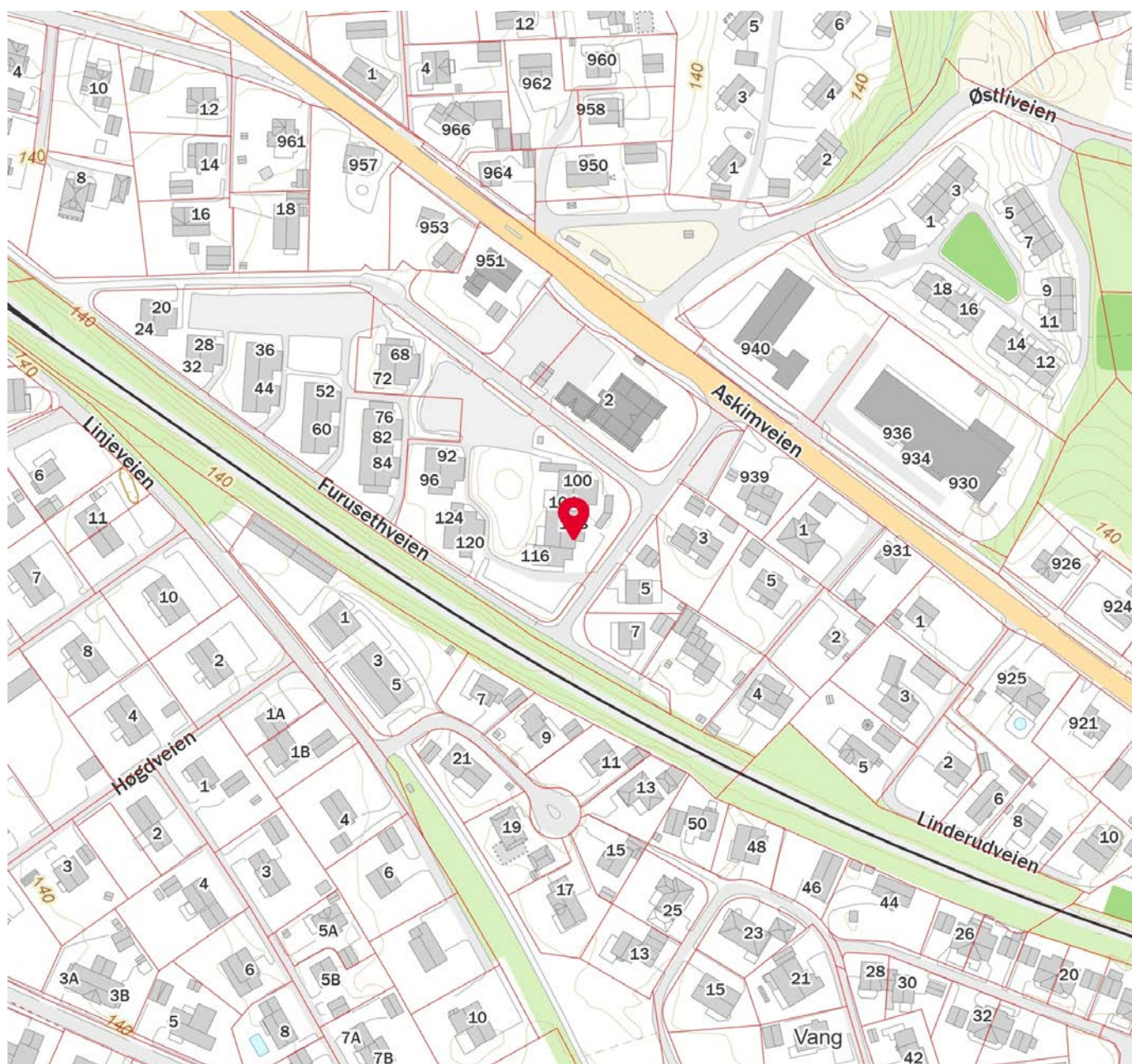
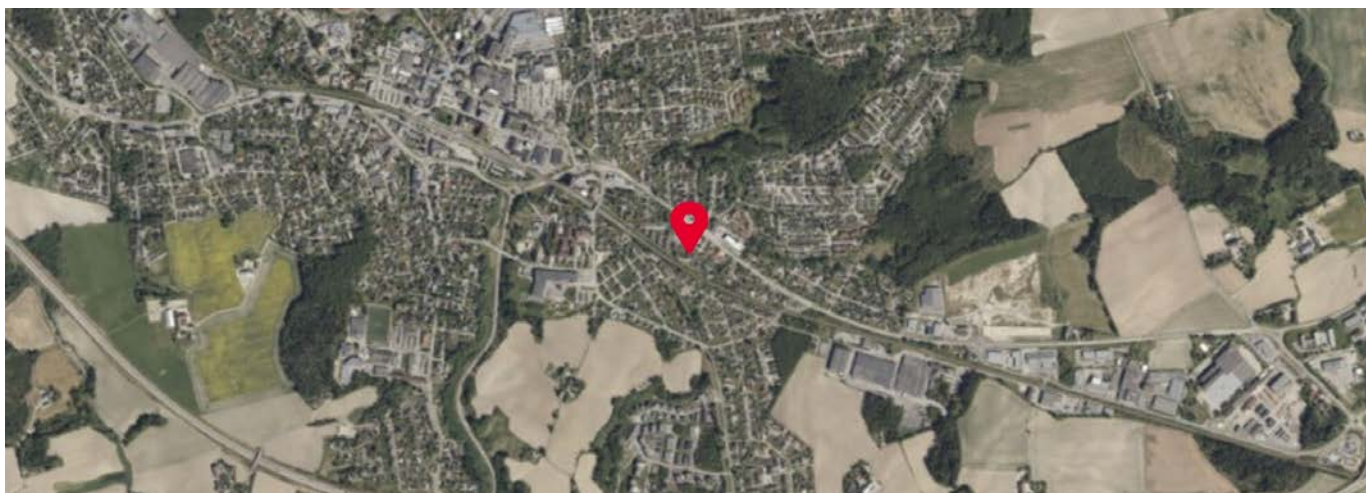


0% 44%

Magnhildrud
Askim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Furusetheien 114
1811 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Westerby

Telefon: 994 24 669
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre