

**aktiv.**



Furutoppen 78, 1553 SON

**Son/Skoglundkollen – moderne  
enebolig fra 2022 med 3 soverom,  
gjennomtenkte løsninger, flotte  
solforhold og høy bokvalitet**



Eiendomsmegler

## Baard Janitz

**Mobil** 971 43 122

**E-post** baard.janitz@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 153 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 253 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 450,-  
**Selger:** Zakarias Røse  
Kamilla Larsen Røse

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 102/119 kvm  
**Tomtstr.:** 8587.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 137, bnr. 30  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1114260037

## Din nye bolig?

Furutoppen 78 er en moderne og lettstelt enebolig oppført i 2022, beliggende luftig og solrikt i et hyggelig og veldrevet boligområde. Boligen byr på gjennomtenkte løsninger, lave driftskostnader og minimal vedlikeholdsbelastning. Her kombineres nærhet til skog, stier og natur med gangavstand til servicetilbud, Son sentrum og gode pendlermuligheter mot Oslo. Et hjem som har fungert som en liten drøm i hverdagen.

### Høydepunkter:

**Smarthus**  
**Meget gode solforhold**  
**Romslig terrasse med utgang fra kjøkken**  
**Balansert ventilasjon med filtrert luft**  
**Lavt strømforbruk**  
**Lettstelt og moderne standard**  
**Skog og stinettverk i umiddelbar nærhet**  
**Gangavstand til Son, butikk og trening**  
**God pendlerbeliggenhet med buss/tog**  
**Asfaltert gårds plass**  
**Carport**



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	54
Egenerklæring .....	83
Vedtekter .....	95
Årsmøte innkalling 2025 .....	106
Kommunale gebyrer .....	117
Matrikkelrapport .....	118
Oversiktskart .....	120
Hovedteig .....	121
Planopplysninger .....	122
Situasjonskart .....	124
Kommuneplankart .....	125
Reguleringsplankart .....	127
Vegstatuskart .....	129
Nabolagsprofil .....	134
Budskjema .....	143

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 33 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, bad, teknisk rom, gang, entré

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue, kjøkken, toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

33 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

### **Carport**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Carport

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8587.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 8 588 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med bebyggelse, interne adkomstveier, grøntarealer, terrasser og uteoppholdsarealer.

Boligen er oppført på en solid byggegrunn bestående av fjell, med oppfylling av sprengstein og videre avretting med mindre steinmasser. Dette gir et godt og stabilt fundament for bebyggelsen. Fundamenteringen er etablert med isolerte ringmurselementer, oppført på såleblokker fra Sundolitt, en løsning som bidrar til god bæreevne og isolasjonsevne.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og uteområdene er i hovedsak tilpasset tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert forstøtningsmurer i stablet granitt, oppført i to høyder, som både tar opp terrengforskjeller og fremstår som robuste og varige konstruksjoner med et pent uttrykk.

For håndtering av overflatevann er det lagt asfaltdekke med fall fra bygningen, samt etablert utkast på nedløpsrør, noe som bidrar til å lede vannet effektivt bort fra grunnmuren.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og familievennlig boligområde på Skoglundkollen i Vestby kommune, innenfor poststed Son. Området er kjent for sitt rolige preg, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår, og består i hovedsak av moderne og velholdte boliger.

Det er kort vei til barnehager og skoler, samt gode servicetilbud i både Son og Vestby sentrum. Son sentrum byr på sjarmerende kystmiljø med småbåthavn, serveringssteder, butikker og gallerier, og er et populært utfartssted både sommer og vinter. Vestby sentrum tilbyr et bredere handelstilbud, inkludert dagligvarebutikker, kjøpesenter og øvrige servicetjenester.

For pendlere er området meget godt tilrettelagt. Sonsveien togstasjon ligger innen kort kjøreavstand og har hyppige avganger mot Oslo, Moss og øvrige Østfold, med pendlerparkering tilgjengelig. Det går også bussforbindelser i nærområdet med forbindelse til både Son, Vestby og omkringliggende tettsteder.

Nærområdet byr på et variert utvalg av turområder, kyststier og rekreasjonsmuligheter, med skogsområder, merkede turstier og fine badeplasser langs Oslofjorden. Dette gir gode muligheter for friluftsliv året rundt, enten man foretrekker turer, bading, sykling eller båtliv.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og naturnære omgivelser med nærhet til servicetilbud og gode kommunikasjoner, noe som gjør området velegnet for både barnefamilier, par og pendlere.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, herunder bestemmelser om vei, vann og brønn iht. eldre festekontrakter.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i Furutoppen / Skoglundkollen området i Son består hovedsakelig av moderne og relativt nyere boligbebyggelse, med en tydelig overvekt av småhus. Området fremstår som planmessig utbygd og godt etablert. Området domineres av eneboliger, tomannsboliger og mindre boligfelt, med enkelte sameier bestående av rekkehus og kjedede boliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen ligger ideelt plassert i et veletablert og familievennlig område, kjennetegnet av kort og trygg vei til de viktigste tilbudene for barn i alle aldre. Innenfor komfortabel gang- og sykkelavstand finner du et bredt utvalg av barnehager – både kommunale og private – noe som gir stor fleksibilitet for småbarnsfamilier; for eksempel ligger Deør barnehage kun ca. 0,7 km unna og Bjørkekollen barnehage ca. 0,8 km. For skolebarn er beliggenheten svært gunstig, da elever på barnetrinnet har trygg og enkel adkomst til populære Son skole. Ungdomstrinnet dekkes effektivt av Grevlingen skole og kultursenter og i tillegg finnes Brevik skole og grendesenter ca. 3 km unna, noe som sikrer et solid og variert skoletilbud i umiddelbar nærhet. Furukollen 78 er et ideelt og praktisk valg for familier som prioriterer en enkel, trygg og velfungerende hverdag.

### **Skolekrets**

Område tilhører Son skolekrets for barnetrinnet og Grevlingen skolekrets for ungdomstrinnet. Dette betyr at elever i området normalt går på Son skole (1.–7. trinn) og deretter Grevlingen skole og kultursenter (8.–10. trinn).

### **Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen har gode kollektivmuligheter med Sonsveien togstasjon kun ca. 2 km unna, med hyppige avganger til Oslo og Moss. E6 er ca. 1,9 km unna. I tillegg går det flere busslinjer gjennom Son, med forbindelse til Vestby, Moss og togstasjonen som korresponderer med togavganger til Oslo. Dette gir enkel pendling og fleksible transportvalg for både jobb og fritid.

### **Bygningssakkyndig**

Moss Takst AS

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

ENEBOLIG

### Utvendig:

Taket har saltaksform og er teknet med dobbelkrum betongtakstein. Fra bakkenivå ble det ikke observert synlige avvik eller forhold som ga grunnlag for særskilte merknader. Tak, taktekking og pipe er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller bruke stige. Det kan ikke utelukkes forhold som kun ville blitt avdekket ved nærmere undersøkelse. Videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Sorte plastbelagte stålrenner med tilhørende nedløp og utkast.

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, mens vegger mot terreng er utført i isolert mur. Fasaden er utvendig kledd med liggende, dobbelfalset bordkledning, og synlige murflater ved terreng er pusset. Det ble observert musebånd og lufting bak kledningen, noe som vurderes som positivt for konstruksjonens ventilering og beskyttelse mot skadedyr.

Takkonstruksjonen er lukket med plast og isolasjon, og det var derfor ikke mulig å inspisere konstruksjonen nærmere ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og snittegninger, som viser en takkonstruksjon med Wtakstoler og isolasjon i undergurt. Vinduer med trelags glass i trekarm, utvendig beslått med aluminium.

Ytterdører består av malt Harmonie tredør som hovedinngangsdør, utstyrt med Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Boddør er en malt tredør.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på litt over 2 m<sup>2</sup>. På husets sørvestside er det etablert en terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>. Balkong og terrasse har tredekke og rekkverk med liggende spiler. Terrasse og balkong gulvet er ført inntil veggkledningen.

### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Konstruksjonene vurderes, ut fra tilgjengelige byggetegninger og opplysninger, å være utført med støpt plate på mark som gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskillene. Dette er vanlige og anerkjente konstruksjonsløsninger for boliger av denne typen.

Pipe og ildsted: Boligen har ildsted fra VisionLine med isolert stålpipes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen består av fjell, med oppfylling av sprengstein, samt avretting/opparbeidelse med mindre steinmasser som maskinkult.

Fuktsikring og drenering: Ut fra mottatte bilder fra kunde fremgår det at knotteplast og grunnmursisolasjon (XPS) er lagt klart for dreneringsarbeider langs grunnmuren.

Arbeidene er ikke kontrollert ved egen befaring, og beskrivelsen bygger derfor kun på fremlagt bildedokumentasjon.

Grunnmur og fundamenter: Fundamenteringen er oppført med isolerte ringmurselementer, etablert over såleblokker av Sundolitt.

Forstøtningsmur: Forstøtningsmur i stablet granitt, oppført i to høyder. Muren er etablert for å ta opp terrengforskjeller og fremstår som en robust og varig konstruksjon.

Terrengforhold: Eiendommen er oppført i skrånende terreng, og terrenget rundt boligen følger i hovedsak tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert utkast på nedløpsrør, og asfaltdekke med fall fra bygningen bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL), og utvendig avløpsledning av plast ifølge bilde dokumenter. Ledningene er fra 2021. Plastbaserte vann- og avløpsledninger er en vanlig løsning for byggeperioden og vurderes generelt å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og materialvalg.

Bod

Boden er målt til ca. 6 m<sup>2</sup> og benyttes som sportsbod. Rommet er utstyrt med belysning og fremstår som egnet til oppbevaring av sportsutstyr og annet tilhørende løsøre.

Carport

Carport med plass til én bil. Konstruksjonen er oppført med pulttak og har tilhørende sportsbod. Det er montert elbillader. Én side er utført med liggende spiler, som gir en delvis skjermet løsning.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avviket skyldes at terrasse og balkong gulvet er montert inntil veggkledningen, uten tilstrekkelig avstand for lufting og uttørking. Belistningen på balkongdøren er ført ned til terrassegulvet, noe som gir økt fuktbelastning på treverket.

Helse, miljø og sikkerhet

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Det er montert én røykvarsler i hver etasje. Røykvarslerne ble funksjonstestet ved befaringstidspunktet og reagerte som forventet. Det er også montert brannslukningsapparat fra 2021.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette avviker marginalt fra dagens krav til 1,0 m for denne typen rekkverk. Avviket er begrenset.

Rekkverkshøyden på terrasse over støttemur er målt til 74 cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Abchus og Harmonie, 2023

Beskrivelse: På garantien byttet de inngangsdør pga. den var skjeiv/kurvet, og så var det flere forsøk på å få løst dette over tid med nye dører og enden på visa var at Harmonie installerte bedre dør på garanti.

6. 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?

Ja

Firmanavn: Abchus, 2024

Beskrivelse: Div. vinduer og dører er smørt opp av Abchus på garanti ettersom de ble trege eller vanskelige å åpne.

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

Ja

Firmanavn: Abchus, 2023

Beskrivelse: Vi har tidligere reklamert på mindre riss i gipsvegger i boligen som har kommet ettersom den har satt seg litt, noe vi forstår er helt innafor normalen.

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

Ja

Firmanavn: Abchus/Kardia, 2023

Beskrivelse: Lyddemperen og trykkvakta skjedde i tiden etter overtakelse, mens trykkvakta som ikke fungerte ble byttet eller justert i et par omganger, men er nå utbedret (2026).

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

Ja

Firmanavn: Abchus, 2023

Beskrivelse: De enkeltspotter som har flimret har vært byttet på garanti, fra 2023-2025.

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

Ja

Firmanavn: Lysglimt Elektro AS, 2023

Beskrivelse: Satt inn strømskap og lys i sportsboden bak carport. Satt opp elbillader i carport. Montert alle takmonterte/plafond lamper i huset som ikke er innebygd. Byttet ut fire-stikk med seks-stikk i teknisk skap inne.

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

Ja

Beskrivelse: Vi vet Abchus ikke er helt ferdig utbygget i området og har et siste prosjekttrinn igjen, men ikke direkte rundt dette huset.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, årstall ikke oppgitt

Beskrivelse: Vi har bygget terrasse, satt opp gjerde og hekk.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Boligen inneholder;

1. etasje; Soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, bad, teknisk rom, gang, entré.

2. etasje; Stue, kjøkken, toalettrom

## Standard

### Entré;

Velkommen inn i en lys og innbydende gang/entré i første etasje. Rommet har en praktisk og god planløsning med god plass til oppbevaring og møblering. Gulvet er belagt med lyse fliser i entrésonen, som gir en slitesterk og funksjonell løsning i overgang mellom ute og inne, og videreført med lyst Berry Alloc laminat gulv mot øvrige rom. Veggene er malt i delikate og tidsriktige fargetoner, og himlingen er malt hvit og utstyrt med innfelte downlights som gir jevn og behagelig belysning.

Det er etablert garderobeløsning med speilfronter, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en romslig og ryddig følelse. Trappen til boligens øvrige etasjer er plassert naturlig i rommet og har lyse trinn og malt rekkverk som harmonerer godt med boligens øvrige uttrykk. Fra gangen er det adkomst til flere rom i etasjen, og planløsningen gir et ryddig og oversiktlig førsteinntrykk av boligen.

### 3 Soverom;

Boligen har tre soverom, alle beliggende i første etasje. Alle soverommene er lyse og trivelige rom med gode vindusflater som gir fint naturlig lys. Rommene har lyse gulv, vegger malt i behagelige og tidsriktige fargetoner samt hvitmalte himlinger. De er lett møblerbare og eger seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Vinduene på to av soverommene er utstyrt med plissé gardiner.

Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til romslig walk-in garderobe, innredet med åpne hyller og god oppbevaringsplass, som gir en praktisk og oversiktlig garderobeløsning.

### Baderom;

Delikat og moderne baderom beliggende i første etasje. Badet har flislagte vegger i lyse, tidsriktige toner og flislagt gulv med elektriske varmekabler, som gir god komfort i hverdagen. Himlingen er utført med hvitmalte plater og innfelte spotter som gir jevn og behagelig belysning. Badet er innredet med stilren baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, veggmontert toalett samt dusj i hjørne med glassvegger, utført i moderne uttrykk. Det er i tillegg etablert opplegg for vaskemaskin, praktisk integrert i rommet. Rommet er funksjonelt, velholdt og moderne, med en god planløsning og gjennomgående kvalitetsinntrykk.

### Stue;

Romslig og lys stue med et moderne og innbydende uttrykk. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. De store vinduene er utstyrt med plissé gardiner. Stuen har lyse gulv og vegger holdt i delikate, nøytrale fargetoner som gir et tidløst preg og gode møbleringsmuligheter. Rommet har god plass til både sofagruppe og mediemøblement, og planløsningen gir en naturlig soneinndeling. Himlingen er utført med innfelte downlights som gir behagelig og jevn belysning. Det er installert vedovn, som både gir effektiv oppvarming og skaper en lun og hyggelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det god visuell kontakt mot uteområdene, og

rommet fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen.

#### Kjøkken;

Innholdsrikt og stilrent kjøkken beliggende i boligens andre etasje, i motsatt ende av stuen. Kjøkkenet har en gjennomtenkt plassering og god avstand til oppholdsrommet, samtidig som planløsningen gir en naturlig sammenheng mellom sonene.

Innredningen er levert av Drømmekjøkkenet, med fronter i typen Bistro finer utført i finert sponplate. Dette gir kjøkkenet et moderne og eksklusivt uttrykk med varme kontraster mot de lyse overflatene. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og en funksjonell løsning som passer både til hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, 2 stekeovner hvor den øverste har micro funksjon i tillegg til øvrige ovnfunksjoner fra Bosch, samt vannstoppsystem og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet og komfort i hverdagen.

God spiseplass er naturlig plassert ved store vindusflater som gir rikelig med lys og flott romfølelse. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig og tiltalende uteplass, som forlenger oppholdsarealet og gir fine muligheter for uteservering og sosialt samvær i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er moderne, velutstyrt og svært innbydende – et naturlig samlingspunkt i boligen.

#### Toalettrom;

Praktisk toalettrom med flislagt gulv og slette, malte veggflater i lyse og tidsriktige fargetoner. Rommet er innredet med veggmontert toalett, servant med underskap og speil, og fremstår som ryddig og funksjonelt med et moderne uttrykk.

#### Terrasse og uteområde;

Boligen disponerer en romslig og delikat terrasse, med direkte utgang fra kjøkkenet i andre etasje. Terrassen er utført i tredekke og har god plass til både spisegruppe og sittegruppe, noe som gjør den godt egnet for sosiale sammenkomster og uteservering i sommerhalvåret. Terrasseområdet er delvis skjermet med levegger og beplantning, og gir en privat og hyggelig ramme rundt uteoppholdet.

Fra terrassen er det fint utsyn mot nærområdet, og terrassens utforming gir en naturlig forlengelse av kjøkkenets oppholdsareal.

Ved boligens inngangsparti er det asfaltert adkomst med parkeringsplass, samt carport som gir overbygget parkering. I tilknytning til inngangspartiet er det også utvendig bod, praktisk for oppbevaring av sykler, hageutstyr og annet utstyr.

Uteområdene fremstår som velholdte, funksjonelle og gjennomtenkte, og bidrar til et helhetlig og ryddig førsteinntrykk av eiendommen.

#### "Intervju med selger;

Vi kjøpte eiendommen i prosjektfasen i 2021, og overtok da bygget sto ferdig mot slutten av 2022. Huset har vært helt nydelig, det er hva vi mener er perfekte solforhold, luftig plassert i nabolaget med de hyggeligste naboer og flott hage. Vi har skogen med

flott stinettverk svært tett på, og den blir brukt flittig. Gårdsplassen har fint plass til flere biler, og har blitt pent opparbeidet med asfalt. Når været tillater det, koser vi oss på den solrike terrassen. Det å bo i et nytt bygg er fantastisk, frisk filtrert luft fra balansert ventilasjon, lunt, lavt strømforbruk og lite vedlikehold. Vi kan gå ned til Son og ta oss en is på brygga, samtidig som vi også har treningscenter og matbutikk innen gangavstand på Sletta. Kollektivtilbudet med tanke på pendling inn til Oslo er også veldig bra, og vi har kort gange til nærmeste bussholdeplass."

### **Innbo og løsøre**

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

Eier opplyser at slangekabel montert på vegg og varmelampe på terrasse ikke medfølger.

### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer medfølger

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet via fiber. Selger opplyser at de betaler ikke for tilleggstenesten TV idag, bare internett. Hastigheten er 1000/1000 fiber og muligheten for å legge inn TV som tilleggspakke hos leverandør.

### **Parkering**

Sameiet Bjørkelia Son Boligsameie disponerer totalt 46 parkeringsplasser, fordelt på carport og utendørs. Hver seksjon har tilgang til to parkeringsplasser, som er inkludert i seksjonenes hoveddel der det er mulig.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon i dokumentene.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 8177785

### **Radonmåling**

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

### **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

Boligen varmes opp med elektrisitet og med tilleggsvarme fra vedovn.

### Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet levert energiforbruk ved normalisert klima på 11,747 kWh per år, hvorav 10,091 kWh er elektrisitet og 1,655 kWh er biobrensel. Det spesifikke energiforbruket ved normalisert klima er beregnet til 112.95 kWh per kvadratmeter per år.

Ved lokalt klima er det beregnet levert energiforbruk på 12,031 kWh per år, med et spesifikt energiforbruk på 115.68 kWh per kvadratmeter per år.

Det er ikke oppgitt målt energibruk for boligen.

### Energimerke

B

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 100 000

### Omkostninger kjøper

6 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

152 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

153 890 (Omkostninger totalt)  
170 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
173 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 253 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 270 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 273 590 (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 21 417 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr. 6185,-

Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus: kr 2884,20

Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus: kr 2941,70

Avløp; akonto målt forbruk: kr 5854,42

Vann; akonto målt forbruk: kr 6018,87

Nedgravd/bunntømt avfallsløsning (movar) pr boenh.: kr 6370,00

Totalt: kr 21 417,-

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.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er per i dag ikke innført eiendomsskatt på bolig i Vestby kommune.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 578 862 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 315 449 for år 2024

### **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

### Eierbrøk

1/23

### Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 1 450 kr som inneholder; Styrehonorar, TV-anelgg/Bredbånd, foretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forsikringer av bygget (ikke innbo).

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 450

## Sameiet

### Sameienavn

Bjørkelia Son Boligsameie

### Organisasjonsnummer

929605047

### Om sameiet

Bjørkelia Son Boligsameie er et relativt nytt eierseksjonssameie etablert i 2022, organisert og forvaltet av OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet ligger i Son (Vestby kommune), med adresse og enheter rundt Furutoppen.

Sum driftsinntekter: 411 7610 NOK

Driftsresultat: 63 604 NOK

Årsresultat: 68 901 NOK

Egenkapital: 312 775 NOK

Sameiet fremstår med sunne regnskapstall og stabil drift.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket.

### Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter all innvendig og utvendig vedlikehold, herunder også utskifting av kledning, vinduer og dører tak m.m. Endring av farge på seksjonen skal godkjennes av årsmøtet.

Sameiet skal holde alle utendørs fellesarealer ved like og sameiet har ansvar for utvendige avløpsrør i grunnen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 137, bruksnummer 30, seksjonsnummer 18 i Vestby kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3216/137/30/18:

09.12.1954 - Dokumentnr: 6327 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Eiendommen har flere eldre tinglyste servitutter vedrørende veg og infrastruktur, videreført fra tidligere hovedbruk. Disse anses å regulere etablerte forhold og har ingen praktisk betydning for dagens bruk.

28.01.2000 - Dokumentnr: 751 - Bestemmelse om veg

Punkt 3 i festekontrakten tgl. dbnr. 90/1953 skal ikke slettes.

Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar; Tinglyst bestemmelse om veg/adkomst videreført fra eldre festekontrakt. Servitutten anses å regulere eksisterende adkomstforhold og har ingen kjente praktiske konsekvenser for eiendommens bruk.

21.05.2002 - Dokumentnr: 4548 - Best. iflg. festekontrakt  
Best. om veg og vann iflg. festekontrakt tgl. 9/10-1950  
Se pkt 3 og 4.

Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar; Tinglyst bestemmelse om veg og vann i henhold til eldre festekontrakt. Servitutten anses å regulere eksisterende adkomst- og VA-forhold og har ingen kjente praktiske konsekvenser for eiendommens bruk.

04.09.2002 - Dokumentnr: 8731 - Best. iflg. festekontrakt  
Best.om veg og vann iflg.festekontrakt tgl.15.07.1948.  
dbnr.2617.

Se pkt.3 og pkt.4.  
Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar; Tinglyst bestemmelse om veg og vann i henhold til eldre festekontrakt. Servitutten regulerer eksisterende adkomst- og VA-forhold og har ingen kjente praktiske konsekvenser for eiendommens bruk.

04.09.2002 - Dokumentnr: 8735 - Best. iflg. festekontrakt  
Best.om veg og brønn iflg.festekontrakt tgl.04.04.1953  
dbnr.1555.

Se pkt.3 og pkt.4.  
Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar; Tinglyst bestemmelse om veg og brønn i henhold til eldre festekontrakt. Avtalen anses som historisk og uten betydning for eiendommens bruk i dag.

05.02.2020 - Dokumentnr: 2069675 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Vestby Kommune  
Org.nr: 943 485 437  
Gjelder avståelse av areal til veigrunn  
Overført fra: Knr:3216 Gnr:137 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar; Bekreftelse fra tidligere eier at de avstår sin andel av regulert offentlig veigrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan.

19.04.2022 - Dokumentnr: 411427 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/23

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.09.23. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.09.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan SKOGLUNDKOLLEN (plan-ID 0242), som er en detaljregulering. Eiendommen har delarealer avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt B5) og boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt B4).. 07.11.2016

Følger Kommuneplanens arealdel KPLAN2023, Kommuneplan 2023-2034, med ikrafttredelse 17.11.2025. Et delareal på 8 588 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av planarbeidet for KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038.

Eiendommen berøres av hensynssone H560\_2 (Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø) i henhold til reguleringsplanen. I kommuneplanen er et delareal på 168 kvm avsatt til hensynssone H310\_2 (Ras- og skredfare).

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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. 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.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Aktiv Treff

5 450 Foto

4 000 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk.2. og 3. gratis

6 750 Eierskiftegebyr - OBOS

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 450 Utlegg opplysninger forretningsfører ca - OBOS

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 110 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Baard Janitz  
Eiendomsmegler  
baard.janitz@aktiv.no  
Tlf: 971 43 122

**Ansvarlig megler bistås av**

Helene Ellefsen  
Eiendomsmegler MNEF  
helene.ellefsen@aktiv.no  
Tlf: 415 51 060

**Oppdragstaker**

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330  
Gudes gate 2, 1530 Moss,

**Salgsoppgavedato**

15.04.2026







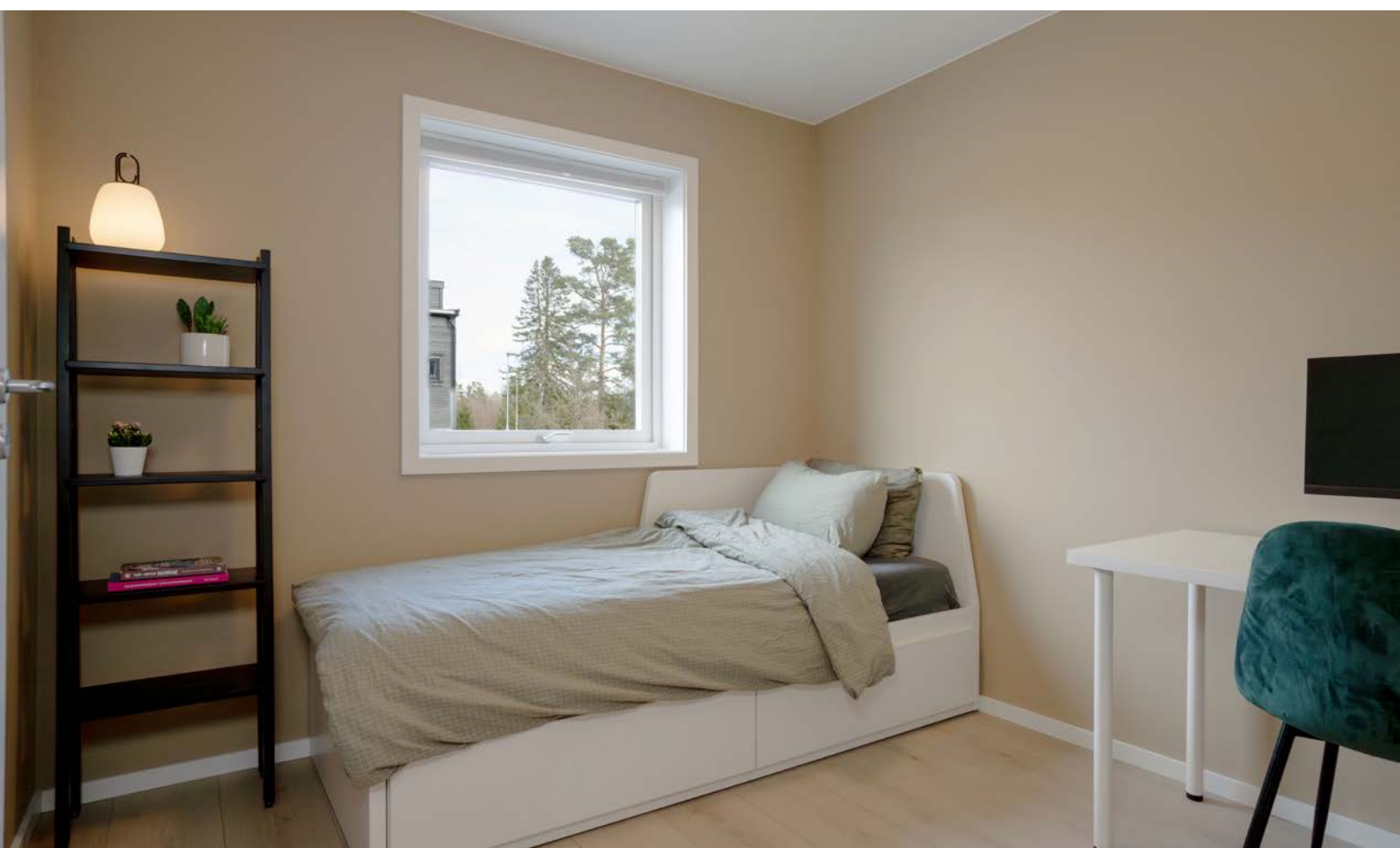


















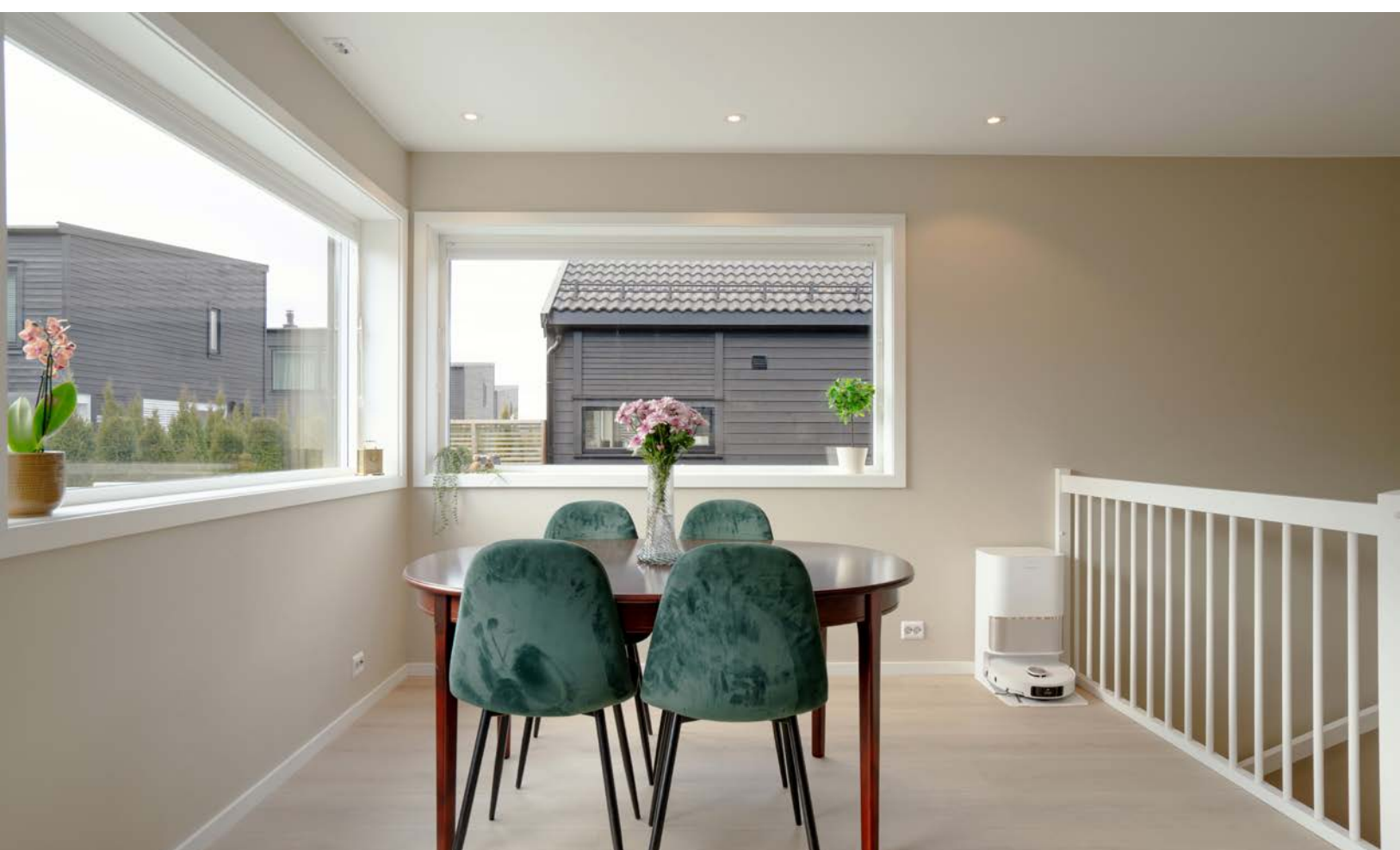














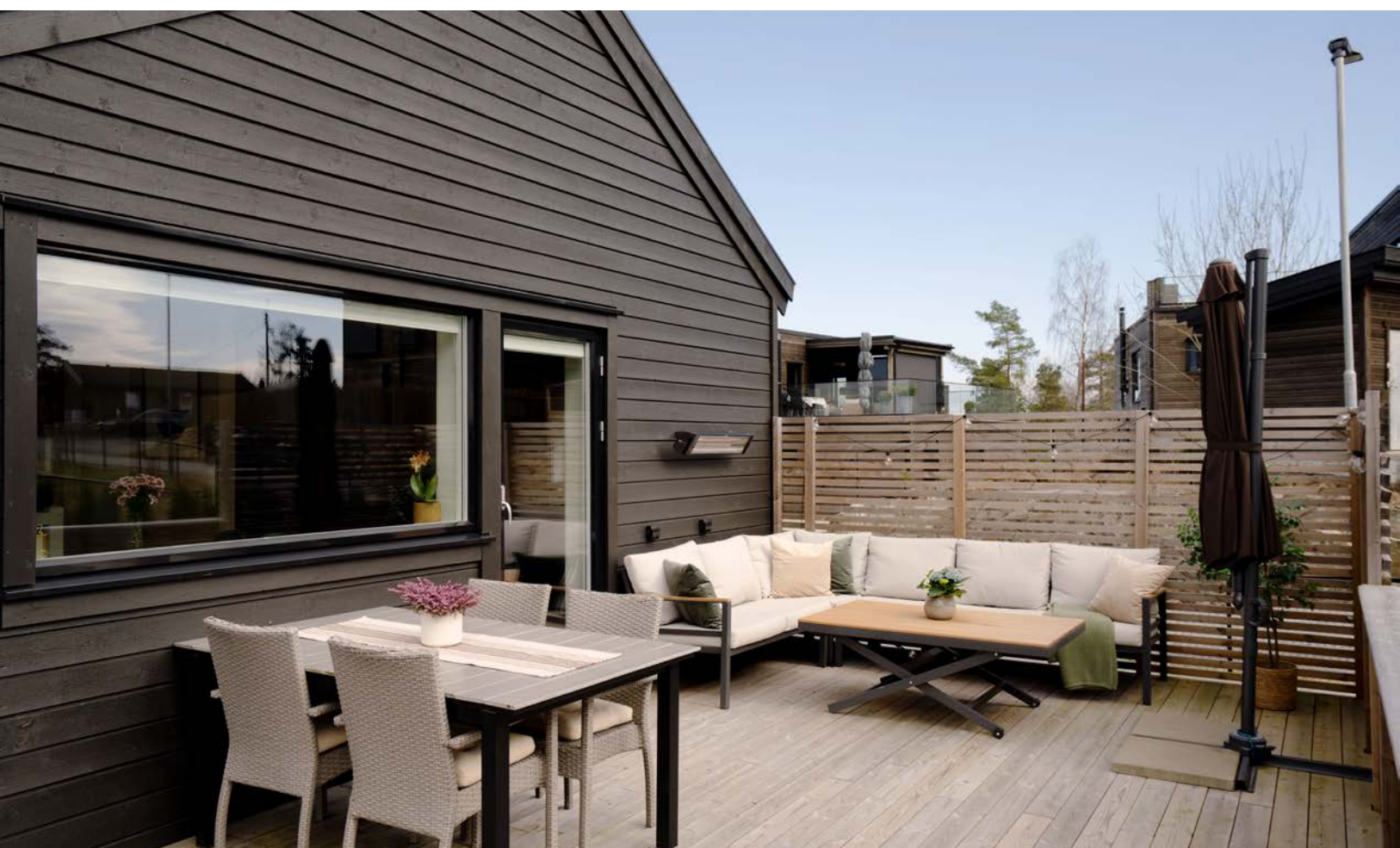






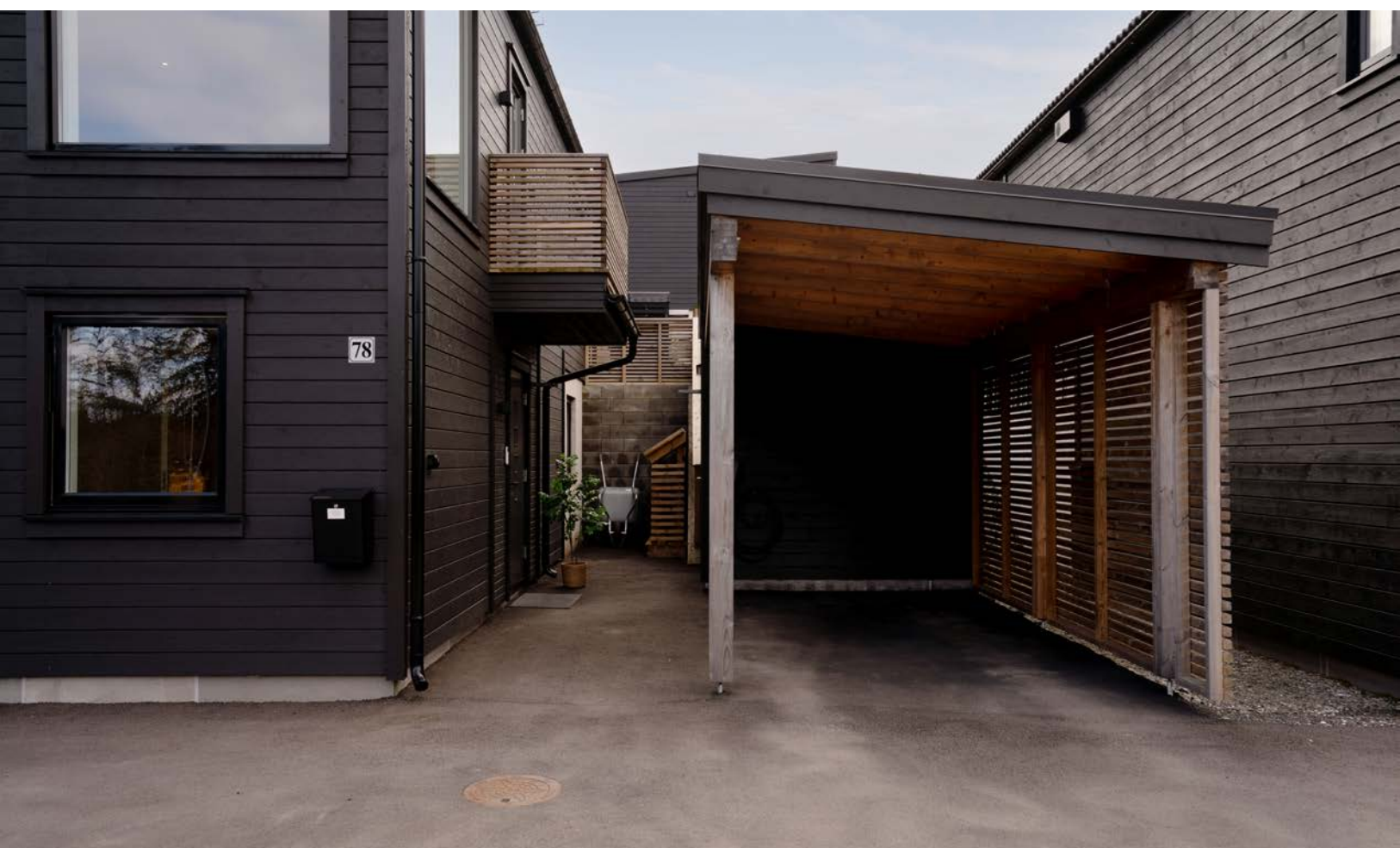










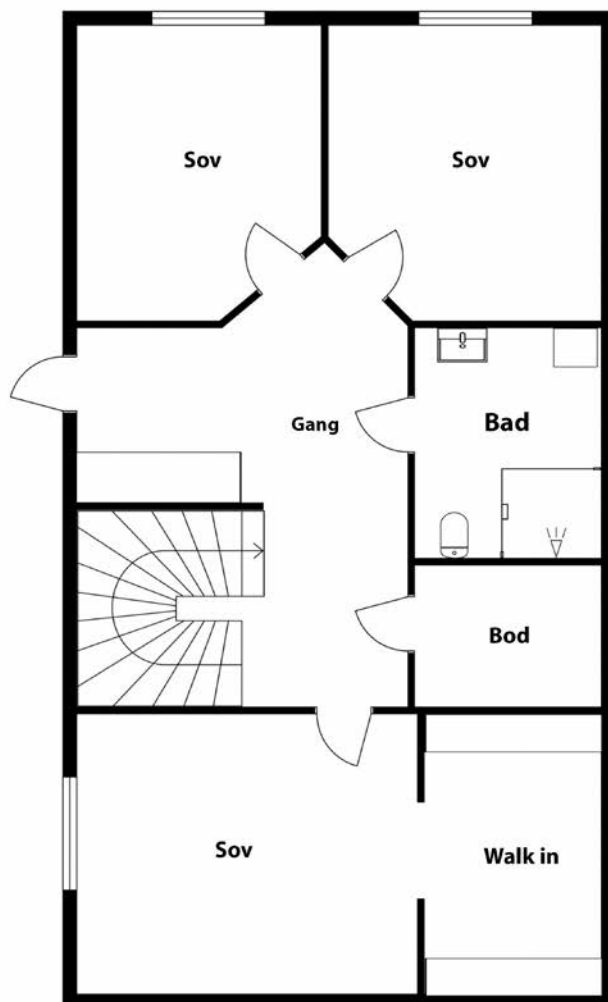






# Plantegning

## Furutoppen 78 U.etg



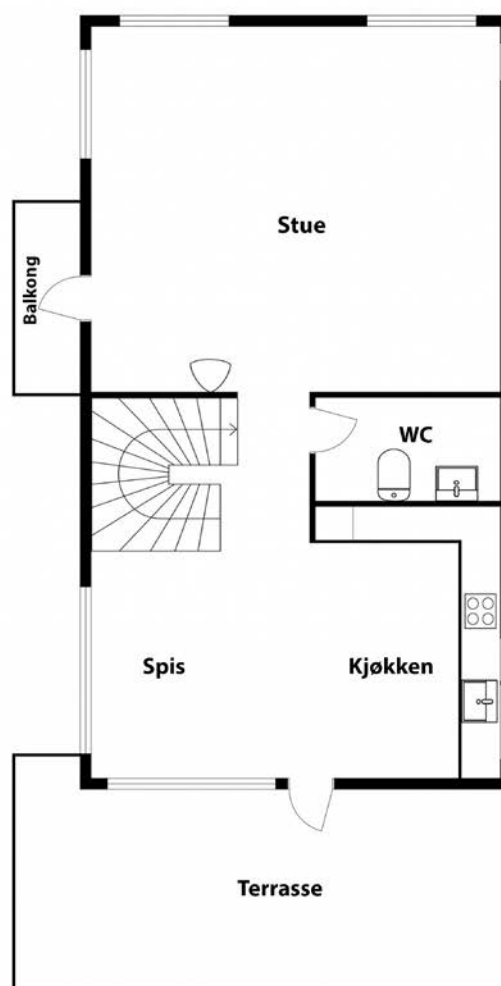
**aktiv.**  
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

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

# Plantegning

## Furutoppen 78 1.etg







**aktiv.**  
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Furutoppen 78 , 1553 SON  
 VESTBY kommune  
 # gnr. 137, bnr. 30, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1016

Eiendomsverdi ref nr: AB8317

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



 **MOSS  
TAKST AS**  
LØSAL, BYGGMESTER OG TAKSTMANN

  
NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester  
  
DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er teknet med dobbelkrum betongtakstein. Fra bakkenivå ble det ikke observert synlige avvik eller forhold som ga grunnlag for særskilte merknader. Tak, takteking og pipe er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller bruke stige. Det kan ikke utelukkes forhold som kun ville blitt avdekket ved nærmere undersøkelse. Videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Sorte plastbelagte stålrenner med tilhørende nedløp og utkast. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, mens vegger mot terreng er utført i isolert mur. Fasaden er utvendig kledd med liggende, dobbelfalset bordkledning, og synlige murflater ved terreng er pusset. Det ble observert musebånd og lufting bak kledningen, noe som vurderes som positivt for konstruksjonens ventilering og beskyttelse mot skadedyr.

Takkonstruksjonen er lukket med plast og isolasjon, og det var derfor ikke mulig å inspisere konstruksjonen nærmere ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og snittegninger, som viser en takkonstruksjon med W-takstoler og isolasjon i undergurt.

Vinduer med trelags glass i trekarm, utvendig beslått med aluminium.

Ytterdører består av malt Harmonie tredør som hovedinngangsdør, utstyrt med Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Boddør er en malt tredør.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på litt over 2 m<sup>2</sup>. På husets sørvestside er det etablert en terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>. Balkong og terrasse har tredekk og rekkverk med liggende spiler. Terrasse og balkong gulvet er ført inntil veggkledningen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har flislagte gulv i entré, bod/teknisk rom og WC. Øvrige rom har laminatgulv av merke Berry Alloc. Vegger og tak har malte overflater. Downlights langs vegger i himling. I bod/teknisk rom er det én flis som er kuttet og fuget igjen med silikon. Videre ble det enkelte steder registrert små sprekker i overgang mellom vegg og tak ved listefri løsning, noe som er helt normalt i nybygg.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Konstruksjonene vurderes, ut fra tilgjengelige byggetegninger og opplysninger, å være utført med støpt plate på mark som gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskillene. Dette er vanlige og anerkjente konstruksjonsløsninger for boliger av denne typen.

Boligen har ildsted fra VisionLine med isolert stålpipe.

Innvendig trapp er utført som en U-trapp med lakkerte eiketrinn, samt hvitmalte vanger og rekkverk.

Innvendige dører er hvitmalte, slette dører fra Harmonie. Dørene har flat terskel i eik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et baderomskabin, ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon fra 2021.

Overflatene i kabinløsningen består av flislagte vegger. Himlingen er utført med hvitmalte plater med innfelte spotter. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er

registrert fall mot sluk. På gulv utenfor dussonen er fallet målt til 5 mm over 90 cm, som er mindre enn veiledende fall på 1:100. I dussonen er fallet målt til ca. 2,7 cm over 80 cm mot sluk, som gir god avrenning til sluk og er innenfor 1:50. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er 4 cm. Vurderingen er knyttet til at fall- og høydeforhold ikke fullt ut er i samsvar med dagens anbefalte nivå, selv om gulvet fremstår med ordinær bruksmessig funksjon. ABC hus opplyser at kabinen er Sintef-godkjent og garanterer 10 år garanti.

Nyere stålsluk. Det er registrert membran av ukjent type. Badet er et baderomskabin, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter nærmere utførelse, oppbygning eller hvilken type membranløsning som er benyttet, men er Sintef godkjente ifølge ABC hus. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjløsning med dusjvegger i hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som en vanlig og funksjonell løsning for rommets bruk. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige synlige skader eller unormale forhold ved innredning og utstyr utover normal bruksslitasje.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er utført med baderomskabin. Baderomskabinen har også dokumentert utførelse i form av fremlagt FDV-dokumentasjon. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har fronter i typen Bistro finer. Frontene er i finert sponplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn fra Bosch, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår uten unormal slitasje.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator fra Siemens med montert trykkvakt. Det er også avtrekk i rommet..

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv og slette malte plater på vegg. Vegghengt toalett, servant med vask og speil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system og er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder fra Ozo, med volum på

# Beskrivelse av eiendommen

112 liter og modell fra 2021. Berederen er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring  
Elbillader  
Sikringsskapet er plassert i Kardia-skap på teknisk rom/bod. Det er montert kursfortegnelse i skapet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell, med oppfylling av sprengstein, samt avretting/opparbeidelse med mindre steinmasser som maskinkult. Ut fra mottatte bilder fra kunde fremgår det at knotteplast og grunnmursisolasjon (XPS) er lagt klart for dreneringsarbeider langs grunnmuren. Arbeidene er ikke kontrollert ved egen befaring, og beskrivelsen bygger derfor kun på fremlagt bildedokumentasjon. Fundamenteringen er oppført med isolerte ringmurselementer, etablert over såleblokker av Sundolitt.

Forstøtningsmur i stablet granitt, oppført i to høyder. Muren er etablert for å ta opp terrengforskjeller og fremstår som en robust og varig konstruksjon.

Eiendommen er oppført i skrånende terreng, og terrenget rundt boligen følger i hovedsak tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert utkast på nedløpsrør, og asfaltdekke med fall fra bygningen bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL), og utvendig avløpsledning av plast ifølge bilde dokumenter. Ledningene er fra 2021. Plastbaserte vann- og avløpsledninger er en vanlig løsning for byggeperioden og vurderes generelt å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og materialvalg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Det er montert én røykvarsler i hver etasje. Røykvarslerne ble funksjonstestet ved befaringstidspunktet og reagerte som forventet. Det er også montert brannslukningsapparat fra 2021.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Bod

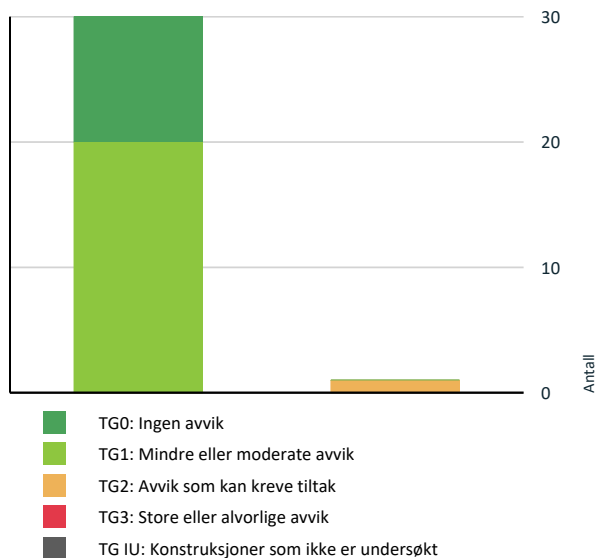
- Det foreligger ikke tegninger

### Carport

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

# Sammendrag av boligens tilstand


## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette avviker marginalt fra dagens krav til 1,0 m for denne typen rekkverk. Avviket er begrenset.

Rekkverkshøyden på terrasse over støttemur er målt til 74 cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avviket skyldes at terrasse og balkong gulvet er montert inntil veggkledningen, uten tilstrekkelig avstand for lufting og uttørking. Belastingen på balkongdøren er ført ned til terrassegulvet, noe som gir økt fuktbelastning på treverket.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 22.09.23

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert Heras gjerde på deler av tomta
2025	Modernisering	Installert Yale doorman
2024	Modernisering	Malt hus og carport 2 strøk (Drygolin Color Expert Silkematt 25)
2023	Modernisering	Bygget terrasse
2023	Modernisering	Montert strømskap i carport
2023	Modernisering	Montert lys i sportsbod
2023	Modernisering	Montert Elbillader
2023	Modernisering	Montert innvendige screens på alle stor vindusflater i 2.etg. (Kjells markiser)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har saltaksform og er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Fra bakkenivå ble det ikke observert synlige avvik eller forhold som ga grunnlag for særskilte merknader. Tak, takteking og pipe er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller bruke stige. Det kan ikke utelukkes forhold som kun ville blitt avdekket ved nærmere undersøkelse. Videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.



### TGD Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Sorte plastbelagte stålrenner med tilhørende nedløp og utkast.



### TGD Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, mens vegger mot terreng er utført i isolert mur. Fasaden er utvendig kledd med liggende, dobbelfasett bordkledning, og synlige murflater ved terreng er pusset. Det ble observert musebånd og lufting bak kledningen, noe som vurderes som positivt for konstruksjonens ventilering og beskyttelse mot skadedyr.

# Tilstandsrapport



Lufting og musebånd

## TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket med plast og isolasjon, og det var derfor ikke mulig å inspisere konstruksjonen nærmere ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og snittegninger, som viser en takkonstruksjon med W-takstoler og isolasjon i undergurt.



## TG 0 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trelags glass i trekarm, utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2022      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 0 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører består av malt Harmonie tredør som hovedinngangsdør, utstyrt med Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Boddør er en malt tredør.



Harmonie ytterdør



Boddør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på litt over 2 m<sup>2</sup>. På husets sørvestside er det etablert en terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>. Balkong og terrasse har tredekke og rekkverk med liggende spiler. Terrasse og balkong gulvet er ført inntil veggkledningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

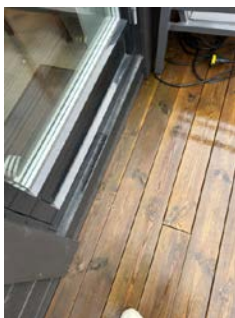
# Tilstandsrapport

Avviket skyldes at terrasse og balkong gulvet er montert inntil veggkledningen, uten tilstrekkelig avstand for lufting og uttørking. Belistningen på balkongdøren er ført ned til terrassegulvet, noe som gir økt fuktbelastning på treverket.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Manglende avstand kan føre til oppsamling av fukt og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og råte på kledningen og belastningen. Det anbefales å øke avstand mellom terrasse og veggkledning, slik at konstruksjonen får bedre lufting og fukt kan tørke ut. Dette kan gjøres ved å klyve ned terrassebordet. Belistningen rundt balkongdøren står ned til tregulvet og kan gi risiko for fuktskader over tid. Det anbefales kutte høyden på belistningen slik at det etableres klaring mot terrassegulvet og bedre mulighet for uttørking.



Kledning mot terrasse



Belistning mot terrasse

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

## Beskrivelse

Boligen har flislagte gulv i entré, bod/teknisk rom og WC. Øvrige rom har laminatgulv av merke Berry Alloc. Vegger og tak har malte overflater. Downlights langs vegger i himling. I bod/teknisk rom er det én flis som er kuttet og fuget igjen med silikon. Videre ble det enkelte steder registrert små sprekker i overgang mellom vegg og tak ved listefri løsning, noe som er helt normalt i nybygg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



Liten sprekke dannelse i overgang vegg og tak i stue. Dette er helt normalt, da det er trebygg.



Flis i Bod/Teknisk rom som er fuget

### TO 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Konstruksjonene vurderes, ut fra tilgjengelige byggetegninger og opplysninger, å være utført med støpt plate på mark som gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskillene. Dette er vanlige og anerkjente konstruksjonsløsninger for boliger av denne typen.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har ildsted fra VisionLine med isolert stålpipe.

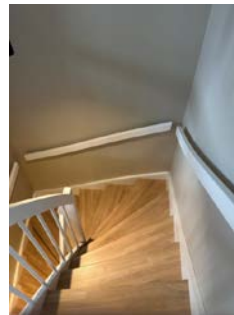
# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som en U-trapp med lakkerte eiketrinn, samt hvitmalt vanger og rekkverk.



## TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er hvitmalt, slette dører fra Harmonie. Dørene har flat terskel i eik.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

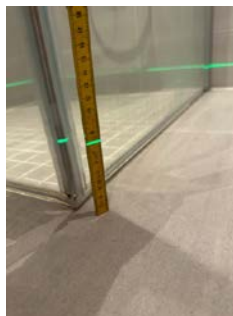
Badet er et baderomskabin, ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Oversiktsbilde av bad



## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene i kabinløsningen består av flislagte vegger. Himlingen er utført med hvitmalt plater med innfelte spotter. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. På gulv utenfor dusjsonen er fallet målt til 5 mm over 90 cm, som er mindre enn veiledende fall på 1:100. I dusjsonen er fallet målt til ca. 2,7 cm over 80 cm mot sluk, som gir god avrenning til sluk og er innenfor 1:50. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er 4 cm. Vurderingen er knyttet til at fall- og høydeforhold ikke fullt ut er i samsvar med dagens anbefalte nivå, selv om gulvet fremstår med ordinær bruksmessig funksjon. ABC hus opplyser at kabinen er Sintef-godkjent og garanterer 10 år garanti.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Nyere stålsluk. Det er registrert membran av ukjent type. Badet er et baderomskabin, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter nærmere utførelse, oppbygning eller hvilken type membranløsning som er benyttet, men er Sintef godkjente ifølge ABC hus. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## Til 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjløsning med dusjvegger i hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som en vanlig og funksjonell løsning for rommets bruk. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige synlige skader eller unormale forhold ved innredning og utstyr utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

## Til 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Funksjonstesting av avtrekk

ETASJE > BAD



## Til 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er utført med baderomskabin. Baderomskabinen har også dokumentert utførelse i form av fremlagt FDV-dokumentasjon. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk. Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

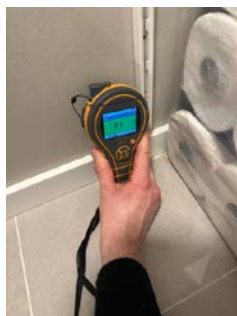
Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



fuktsøk i tilstøtenderom. Gulv i bod/tekn.

# Tilstandsrapport



fuktsøk i tilstøtende vegg

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har fronter i typen Bistro finer. Frontene er i finert sponplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn fra Bosch, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår uten unormal slitasje.



Det er registrert mindre slipp i silikonfuge på høyre side av benkeplate. Avviket vurderes å være av begrenset omfang og uten vesentlig innvirkning på funksjon eller tilstand.

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator fra Siemens med monteret trykkvakt. Det er også avtrekk i rommet..



Funksjonstesting av kjøkkenventilator

## SPESIALROM

### ETASJE 2 > TOALETTROM

#### 📍 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og slette malte plater på vegg. Vegghengt toalett, servant med vask og speil.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system og er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



Bildet viser vann og avløp i plast

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder fra Ozo, med volum på 112 liter og modell fra 2021. Berederen er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elbillader

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Kilde:  
Samsvarserklæring



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i Kardiaskap på teknisk rom/bod. Det er montert kursfortegnelse i skapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

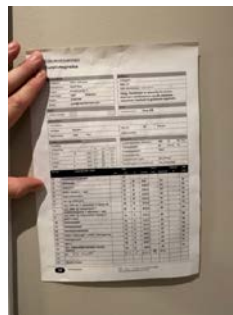
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, med oppfylling av sprengstein, samt avretting/opparbeidelse med mindre steinmasser som maskinkult.



### TO 1 Fukt sikring og drenering

#### Beskrivelse

Ut fra mottatte bilder fra kunde fremgår det at knotteplast og grunnmursisolasjon (XPS) er lagt klart for dreneringsarbeider langs grunnmuren. Arbeidene er ikke kontrollert ved egen befarings, og beskrivelsen bygger derfor kun på fremlagt bildedokumentasjon.



Det er montert kantlist/avslutningslist over knotteplast

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamenteringen er oppført med isolerte ringmurselementer, etablert over såleblokker av Sundolitt.



### TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur i stablet granitt, oppført i to høyder. Muren er etablert for å ta opp terrengforskjeller og fremstår som en robust og varig konstruksjon.

## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiendommen er oppført i skrånende terreng, og terrenget rundt boligen følger i hovedsak tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert utkast på nedløpsrør, og asfaltdekke med fall fra bygningen bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL), og utvendig avløpsledning av plast ifølge bilde dokumenter. Ledningene er fra 2021. Plastbaserte vann- og avløpsledninger er en vanlig løsning for byggeperioden og vurderes generelt å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og materialvalg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Det er montert én røykvarsler i hver etasje. Røykvarslerne ble funksjonstestet ved befaringstidspunktet og reagerte som forventet. Det er også montert brannslukningsapparat fra 2021.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette avviker marginalt fra dagens krav til 1,0 m for denne typen rekkverk. Avviket er begrenset. Rekkverkshøyden på terrasse over støttemur er målt til 74 cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverket. Siden avviket er begrenset og rekkverkshøyden kun er målt marginalt under kravet, vurderes behovet for tiltak som mindre. Rekkverk til terrasse over støttemur er målt til 74cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.



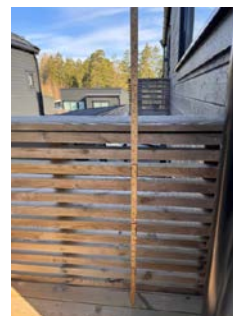
Topp rekkverk målt til ca 97cm



Røykvarsler. Det er montert 1 stk pr etasje. Disse fungerte på befaringstidspunktet



Brannslukker fra 2021



Rekkverk til terrasse over støttemur er målt til 74

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

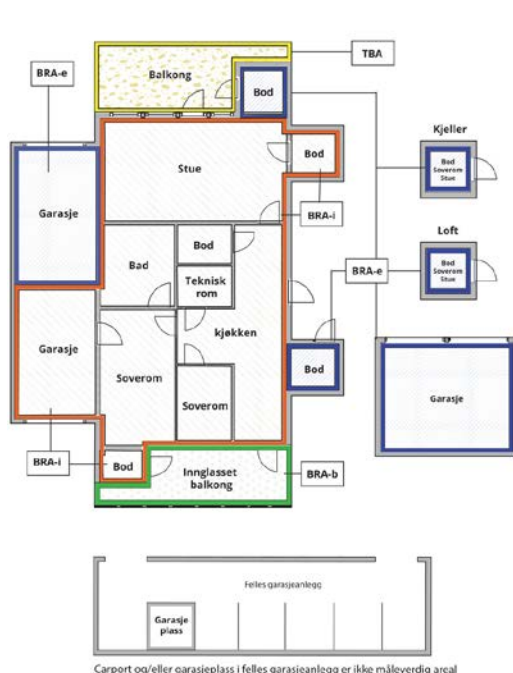
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	
Etasje 2	50			50	33
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, omklæringsrom, bad, teknisk rom, gang, entré		
Etasje 2	Stue, kjøkken, toalettrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja, se punktet under modernisering. Tjenestene er dokumentert.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	137	30		18	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Furutoppen 78

### Hjemmelshaver

Røse Kamilla Larsen, Røse Zakarias

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og familievennlig boligområde i Vestby, innenfor grunnkretsen Liabråten. Her bor man i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, handel, kollektivtransport og fine turmuligheter i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, herunder bestemmelser om vei, vann og brønn iht. eldre festekontrakter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

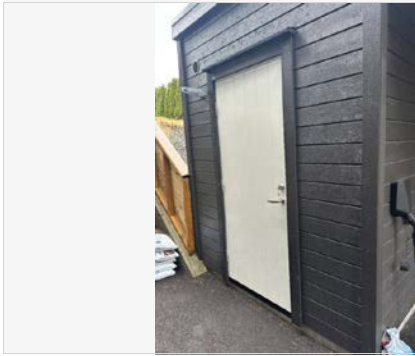
I henhold til tilgjengelige planopplysninger ligger eiendommen innenfor kommuneplanens arealdel 2023–2034 samt detaljreguleringsplan for Skoglundkollen. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Deler av arealet omfattes av hensynssoner knyttet til ras- og skredfare samt bevaring av naturmiljø.

### Om tomten

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 8 588 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med bebyggelse, interne adkomstveier, grøntarealer, terrasser og uteoppholdsarealer.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

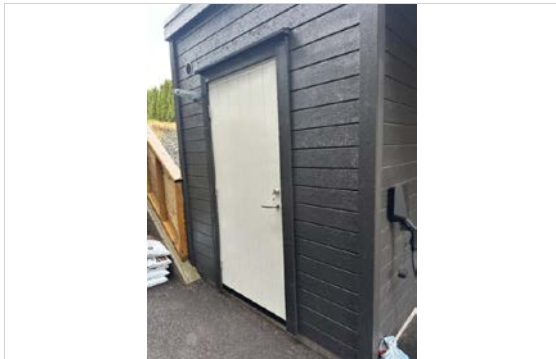
#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

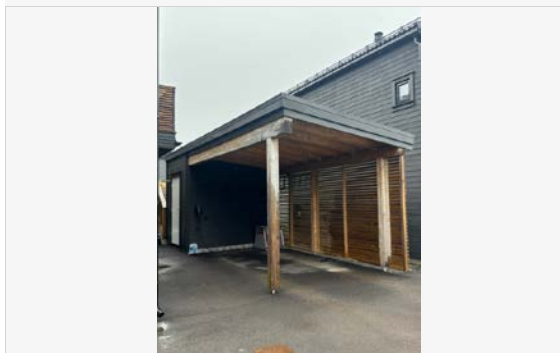
#### Beskrivelse

Boden er målt til ca. 6 m<sup>2</sup> og benyttes som sportsbod. Rommet er utstyrt med belysning og fremstår som egnet til oppbevaring av sportsutstyr og annet tilhørende løsøre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Carport



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Carport med plass til én bil. Konstruksjonen er oppført med pulttak og har tilhørende sportsbod. Det er montert elbillader. Én side er utført med liggende spiler, som gir en delvis skjermet løsning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	27.03.2026	
5	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Zakarias Røse

Kamilla Larsen Røse

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furutoppen 78

1553 Son

3216-137/30/0/18



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Abchus og Harmonie

**Beskrivelse av arbeidet:** På garantien byttet de inngangsdør pga. den var skjeiv/kurvet, og så var det flere forsøk på å få løst dette over tid med nye dører og enden på visa var at Harmonie installerte bedre dør på garanti.

---

6. 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?

♦ **Ja**

Div. vinduer og dører er smørt opp av Abchus på garanti ettersom de ble trege eller vanskelige å åpne.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Abchus

**Beskrivelse av arbeidet:** Smørt opp av servicesnekker hos Abchus. Ikke på samme tid/år, har sagt i fra fortløpende mens vi har bodd her.

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Vi har tidligere reklamert på mindre riss i gipsvegger i boligen som har kommet ettersom den har satt seg litt, noe vi forstår er helt innafor normalen.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Abchus

**Beskrivelse av arbeidet:** De sparklet og malte det vi har meldt i fra om.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det kan i grunn ses på som ferdigstilling av boligen, da de i etterkant av at vegger ble lukket, måtte åpne igjen for å sette på lydtemper på ventilasjonen siden den støyet på utsiden av huset. De måtte også i etterkant



installere trykkvakt til kjøkkenventilator da det også manglet når vi tok over, og i senere tid har det blitt oppdaget at trykkvakten ikke har fungert som den skal, men det har nå blitt utbedret.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Abchus/Kardia

**Beskrivelse av arbeidet:** Lyddemperen og trykkvakta skjedde i tiden etter overtakelse, mens trykkvakta som ikke fungerte ble byttet eller justert i et par omganger, men er nå utbedret (2026).

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har byttet noen spotter på garanti som flimret litt.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Abchus

**Beskrivelse av arbeidet:** De enkeltspotter som har flimret har vært byttet på garanti, fra 2023-2025

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Lysglimt Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn strømskap og lys i sportsboden bak carport. Satt opp elbillader i carport. Montert alle takmonterte/plafond lamper i huset som ikke er innebygd. Byttet ut fire-stikk med seks-stikk i teknisk skap inne.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Vi vet Abchus ikke er helt ferdig utbygget i området og har et siste prosjekttrinn igjen, men ikke direkte rundt dette huset.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vi har bygget terrasse, satt opp gjerde og hekk.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. 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

37. 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**

---

38. 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:** Abchus/Berry Alloc/Ocab

**Beskrivelse av arbeidet:** Det var knirk i skjøter på gulvet i hele huset, Ocab på vegne av Berry Alloc byttet alt gulv til gulv med ny type skjøt (selve byttet ble gjort 2025). I dag er det et sted med knirk i stua og noen etterfølger som er meldt fra om og blir fulgt opp nå.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

41. 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.

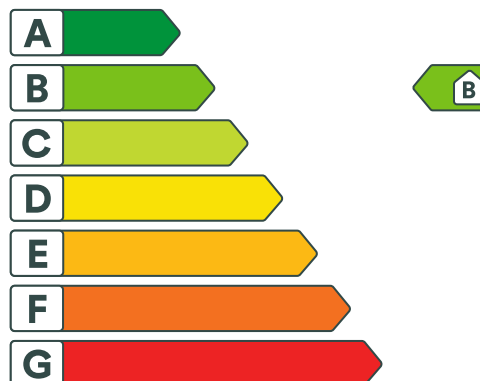
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Furutoppen 78, 1553 SON</b>	
Dato for energimerking <b>14.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281439</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300912104</b>
Gårdsnummer <b>137</b>	Bruksnummer <b>30</b>
Seksjonsnummer <b>18</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2022</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>102,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>102,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**102,29 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**108,31 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 347 kWh**



## Furutoppen 78, 1553 SON



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Furutoppen 78, 1553 SON



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# VEDTEKTER

for

Bjørkelia Son Boligsameie, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjørkelia Son Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.04.2022 .

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 137 bnr. 30 i Vestby kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- sportsbod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken er 1/23 for hver seksjon.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,

- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

(2) Til hver seksjon er det angitt på tegningsvedlegg til kjøpekontrakten et uteareal som inngår i sameiets eiendom, men som er tilgodesett den respektive seksjon med eksklusiv bruksrett. Vedlegget er også vedlegg 1 til vedtektene. Eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseier kan disponere dette arealet, derav også en rett til å beplante det, herav anlegning av lavtvoksende hekk, så lenge det ikke er til sjenanse eller til vesentlig ulempe for naboer. Oppsetting av faste konstruksjoner som uthus, levegger, gjerder, pergola etc må godkjennes av sameiet, evt. også godkjennes av off. myndighet. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde disponibelt eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett opphører etter 30 år.

(3) Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjoner påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel / areal med eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel / areal med eksklusiv bruksrett.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 46 parkeringsplasser i carport og utendørs. Plassene er lagt inn i seksjonenes hoveddel om mulig. Alle seksjoner har to parkeringsplasser.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter all innvendig og utvendig vedlikehold, herunder også utskifting av kledning, vinduer og dører tak m.m.

(3) Endring av farge på seksjonen skal godkjennes av årsmøtet.

(4) Seksjonseierne plikter å holde seksjonen i god stand. Dersom en eier ikke utfører nødvendig vedlikehold, kan sameiet kreve at det utføres, og dersom seksjonseier ikke vedlikeholder etter pålegg, få vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning. Ved vurdering av om vedlikehold er nødvendig, kan sameiet oppnevne takstmann eller lignende som foretar vurderingen.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde alle utendørs fellesarealer ved like.
- (2) Sameiet har ansvar for utvendige avløpsrør i grunnen.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(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 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.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.  
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken skyldes kvalifisert uaktsomhet eller forsettlig skade fra seksjonseier.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

#### **11-5 Pliktig medlemskap i velforening / eierskap i realsameie**

Bjørkelia Son Boligsameie vil dele avfallssystem, lekeplasser, felles grøntområder med mer med øvrig bebyggelse på området. Hjemmel til eiendommen der nevnte fellesfunksjoner ligger, vil overføres til sameiet eller de enkelte seksjonene i sameiet. Sameiet / sameiets seksjoner er pliktig medlem i velforening / driftsforening som skal drifte fellesfunksjonene. Herunder faller rett til bruk og plikt til å være med å betale kostnader. Velforeningen / realsameiet kan bare oppløses dersom samtlige medlemmer uttrykkelig sier seg enig i det.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2113

BJØRKELIA SON BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i BJØRKELIA SON BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 19:00, Klubbhuset, Soon Tennisklubb.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i BJØRKELIA SON BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars-Jo er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25000.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## Styrets årsrapport

Etter årsmøtet 27. mai 2024 har styret hatt 5 styremøter i 2024-2025.

Bygningene har vært forsikret i Tryg forsikring, men på grunn av sterk prisøkning har styret gjennom forretningsfører med om tilbud fra andre forsikringsselskaper. Valget falt på Gjensidige Forsikring for bedre pris.

Styret har inngått avtale med Eivind Strøm om strøsandkasse. Kassen har en foreløpig plassering hos Furutoppen 78, men styret vurderer flytting av hensyn til snøbrøyting.

I tillegg er det besluttet at vi benytter oss av tilbudet om feiing av grus om våren.

Styret har bedt om tilbud på forretningsførsel fra alternative forretningsførere. Målet er å få et så godt som mulig sammenligningsgrunnlag både på pris og på tjenester for å sikre at sameiet mottar den beste tjenesten til riktig markedspris.

2024 var det første året med full drift. Boligsameiet har ved årsskiftet uendret egenkapital på rundt kr 250 000. Sterk økning i forsikringspremien har spist av forventet overskudd. Målet er å gradvis øke egenkapitalen til omtrent NOK 500,000 for å sikre dekning av mulige uforutsette utgifter.

HMS: Seksjonseiere blir minnet på dette via epost.

**BJØRKELIA SON BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 929 605 047, KUNDENR. 2113**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	400 200	380 482	400 000	400 000
Andre inntekter	3	11 410	13 200	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>411 610</b>	<b>393 682</b>	<b>410 000</b>	<b>410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 833	-2 820	-5 000	-1 500
Styrehonorar	5	-13 000	-20 000	-25 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 188	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-56 205	-53 380	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-8 070	-3 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold		0	0	-10 000	-10 000
Forsikringer		-146 616	-63 358	-100 000	-120 000
Energi/fyring		-4 127	0	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 105	-80 490	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	8	-31 425	-3 782	-45 000	-47 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-348 006</b>	<b>-232 393</b>	<b>-364 000</b>	<b>-372 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>63 604</b>	<b>161 289</b>	<b>46 000</b>	<b>37 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	5 297	2 864	10 000	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 297</b>	<b>2 864</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>68 901</b>	<b>164 153</b>	<b>56 000</b>	<b>47 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 901	164 153		



**BJØRKELIA SON BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 929 605 047, KUNDENR. 2113**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1 485
Forskuddsbetalte kostnader		0	30 430
Driftskonto OBOS-banken		116 299	108 683
Sparekonto OBOS-banken		126 674	122 256
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>242 973</b>	<b>262 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>242 973</b>	<b>262 854</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		312 775	243 874
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>312 775</b>	<b>243 874</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 005	7 395
Leverandørgjeld		-72 807	175
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-69 802</b>	<b>18 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>242 973</b>	<b>262 854</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 08.04.2025  
Styret i Bjørkelia Son Boligsameie

Lars-Jo Røsberg/s/

Morten André Gjestad/s/

Kjell-Arne Erichsen/s/

Harald Dahle/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	303 600
TV/Internett	96 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>400 200</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avsetninger lønn 2023	11 410
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 410</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 833</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 13 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 070
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 070</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Snørydding	-27 500
Andre fremmede tjenester	-488
Bank- og kortgebyr	-2 687
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 425</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	812
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 297</b>



## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkelia Son Boligsameie som viser et overskudd på kr 68.901. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# Vestby kommune

**Adresse:** Postboks 144, 1541 VESTBY

**Telefon:** 64 98 01 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	18
<b>Adresse</b>	Furutoppen 78, 1553 SON								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Renovasjon	6 184,00 kr
<b>Sum</b>	<b>6 184,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd/bunntømt avfallsløsning (MOVAR) pr boenh.	25%	1 stk.	6370.00	1/1	0 %	6 370,00 kr	1 592,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>6 370,00 kr</b>	<b>1 592,50 kr</b>

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.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 137, Bruksnr 30, Seksjonsnr 18	<b>Kommune:</b>	3216 Vestby
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	215 Liabråten
Veiadresse:	Furutoppen 78, gatenr 3011	<b>Valgkrets:</b>	5 Son/Solhøy
(fra bruksenhet)	1553 Son	<b>Kirkesogn:</b>	2090202 Såner
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	31 Moss

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	19.04.2022	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/23
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	8 587,8 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furutoppen 78	Bolig	104,0	Kjøkken	4	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	63,1	Rammetillatelse:	05.08.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	104,0	Igangset.till.:	17.11.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	22.09.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	01.11.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300912104			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,2		53,2				
H02			50,8		50,8				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

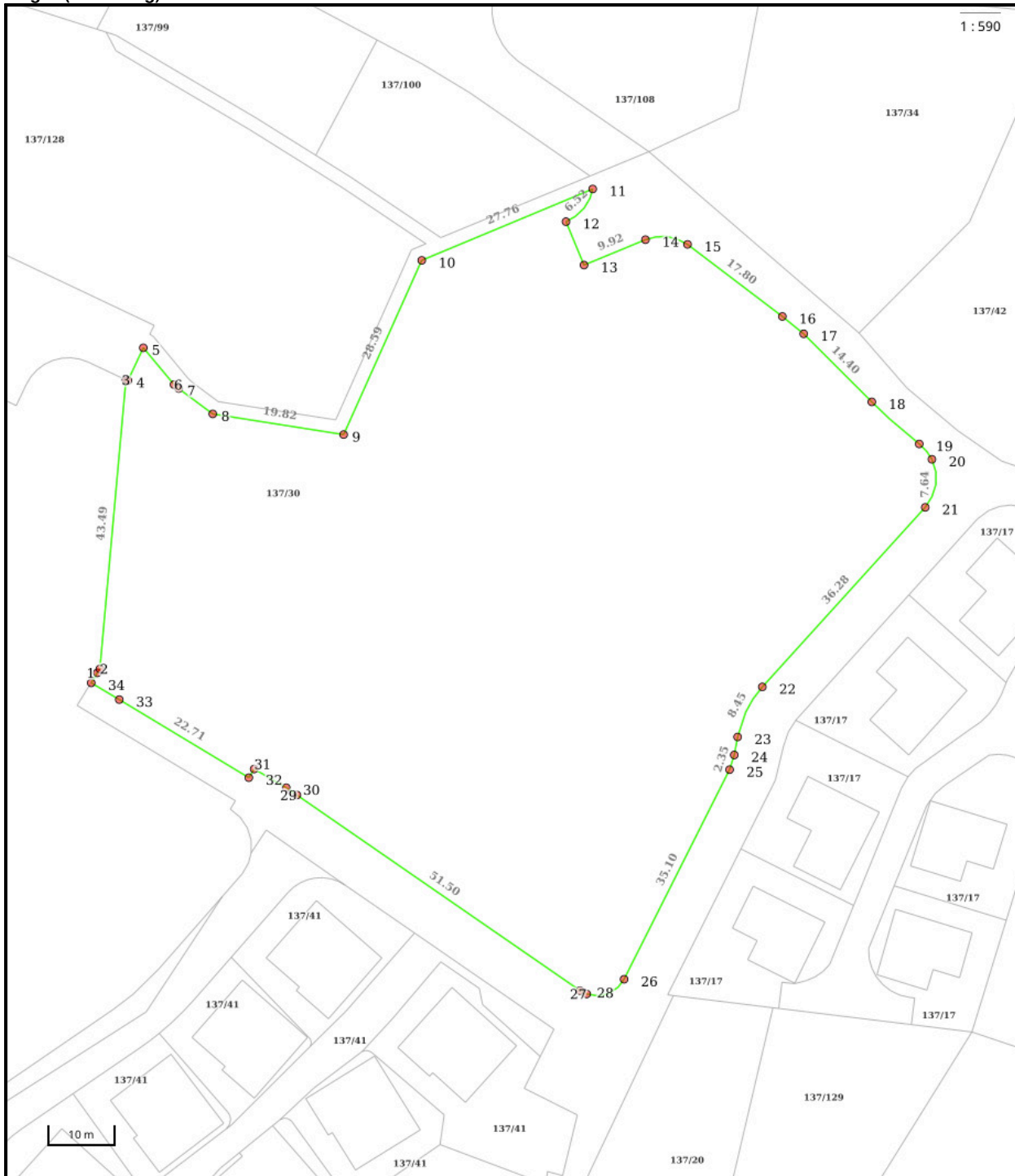
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



# Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 20.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	18
<b>Adresse</b>	Furutoppen 78, 1553 SON								

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.

<b>Id</b>	KPLAN2023		
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2023-2034		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
<b>Ikrafttredelse</b>	17.11.2025		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	168 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_2	
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
	<b>Delareal</b>	8 588 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0242
-----------	------

<b>Navn</b>	SKOGLUNDKOLLEN	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	07.11.2016	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/10267/0242_bestemmelser7.pdf">https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/10267/0242_bestemmelser7.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 469 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B4
	<b>Delareal</b>	373 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H560_2
	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring naturmiljø
	<b>Delareal</b>	7 119 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B5

# Situasjonskart

H560\_3



NB! Signeringsforhvit og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift.

© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN/ UTOMHUSPLAN	TILTAKSHAVER:	ABCHUSAS	MÅLSTOKK:	K	TVO	17.06.22	Senket hus 29 0,35 meter, hevet hus 31 0,5 meter.	PROSJEKTNR.:	21488
	BYGGER/PLASS:	Skoglundkollen 24, 1555 Son 137/128 - Vestby kommune	1:500 ved A3	J	TVO	21.02.22	Rettet høyde på hus 24, flyttet P- plass for hus 28	TEGNINGSNR.:	A10-05
vårdal arkitekter post@vaardal.no, www.vaardal.no	DATO:	15.04.2021		I	TVO	20.01.22	Justert høyder på hus 23-28, tpsaning II prosjektert vei.		
	SIGN.:	TVO		H	TVO	04.01.22	Senket hus 17-22, tpsaning II prosjektert vei.		
	KONT.:	HBO		Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse		



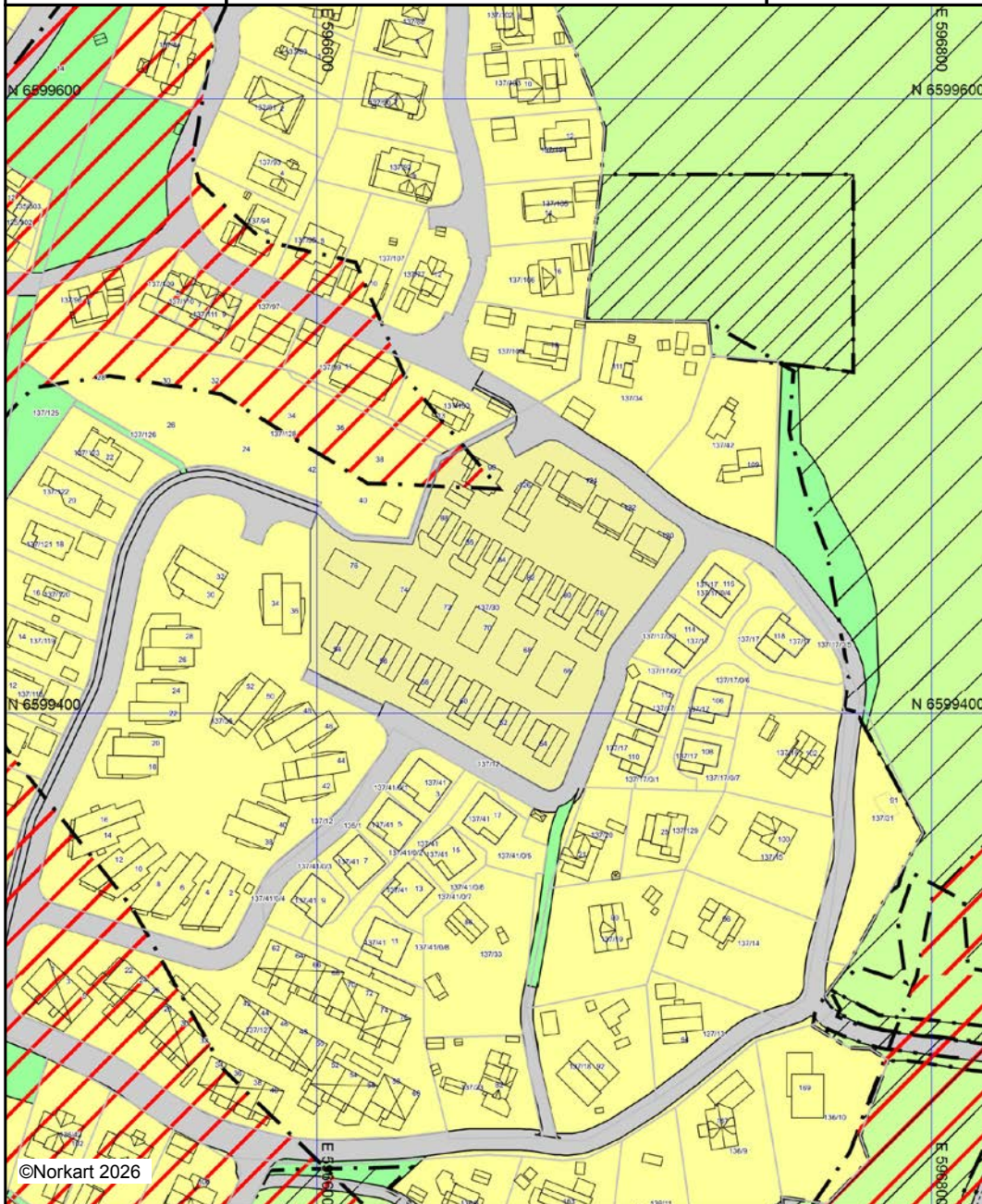
Vestby kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 137/30/0/18  
Adresse: Furutoppen 78  
Utskriftsdato: 20.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende



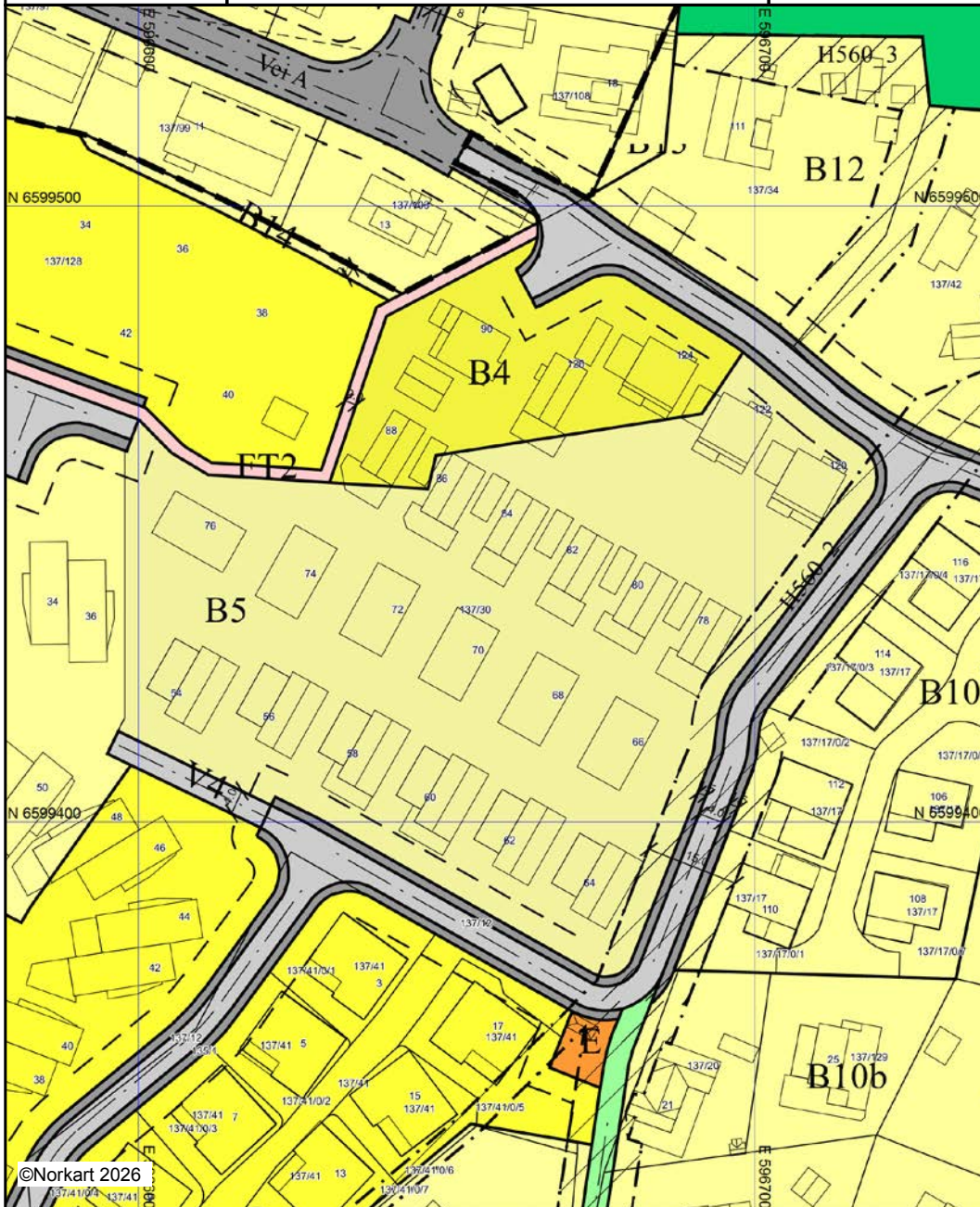
Vestby kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 137/30/0/18  
Adresse: Furutoppen 78  
Utskriftsdato: 20.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

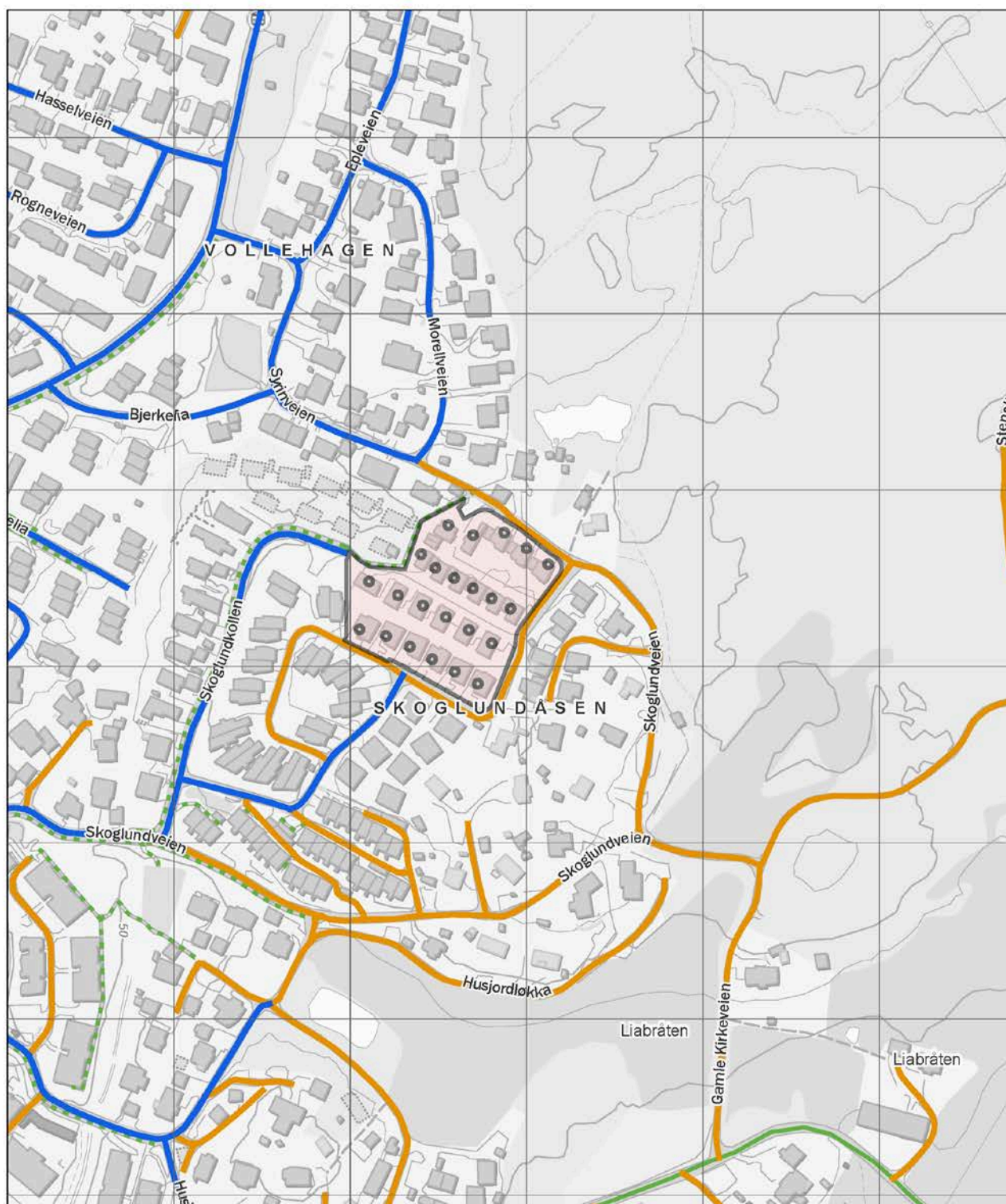
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg

### Reguleringsplan PBL 2008


-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Energianlegg
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Turveg
-  Naturvern
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spene
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |

	<b>Vestby kommune</b> Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: <a href="mailto:post@vestby.kommune.no">post@vestby.kommune.no</a>
	Dato: 26.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0000 Produktnavn

Gnr:	137	Bnr:	30	Fnr:		Snr:	18
Adresse:	Furutoppen 78, 1553 SON						

### Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038		

### Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	---

Ulovlige tiltak.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Byggesaker under behandling.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Annet relevant informasjon

Merknad:
----------



# Vestby kommune

**Adresse:** Postboks 144, 1541 VESTBY

**Telefon:** 64 98 01 00

Utskriftsdato: 20.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	18
<b>Adresse</b>	Furutoppen 78, 1553 SON								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	4 383,40 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 593,92 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 386,42 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 100,40 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 578,82 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 372,52 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 735,65 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 795,40 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
<b>Sum</b>	<b>15 233,15 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	721,05 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	735,42 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	143	40.94	1/1	0 %	5 854,42 kr	1 463,60 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	143	42.09	1/1	0 %	6 018,87 kr	1 504,72 kr
					<b>Sum</b>	<b>17 699,19 kr</b>	<b>4 424,79 kr</b>

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.

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

# Nabolagsprofil

Furutoppen 78 - Nabolaget Deør skog - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Einerveien Linje 545A, 545B, 546	6 min 0.5 km
Sonsveien stasjon Linje RE20, R21	17 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

## Skoler

Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	14 min 13.1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	20 min 21.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Porsche Sales & Marketplace Po... 11 min

«Godt etablert, alle veier fører til en gangvei hvor barna kan sykle og gå trygt. Kort vei til skogen, gangavstand til sentrum. Kort vei til skoler og idrettsanlegg.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

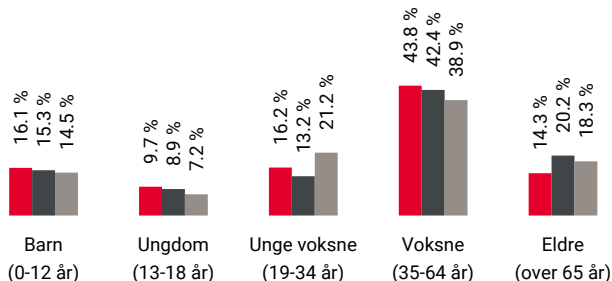
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Deør skog	991	381
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.6 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år) 34 barn	14 min 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Sletta PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Son PostNord, søndagsåpent	21 min 1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

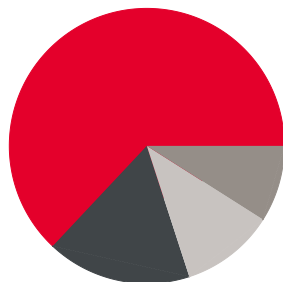
⚽ Balløkke vollehagen 3 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Son skole 9 min 🚶  
Ballspill 0.8 km

🏊 Kondishuset 9 min 🚶

🏊 Friskis & Sveltis Vestby 8 min 🚶

## Boligmasse



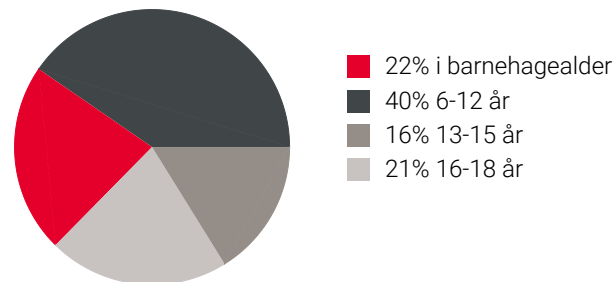
■ 63% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 9% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

📍 Mosseporten Senter 11 min 🚗

📍 Apoteket i Son 18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

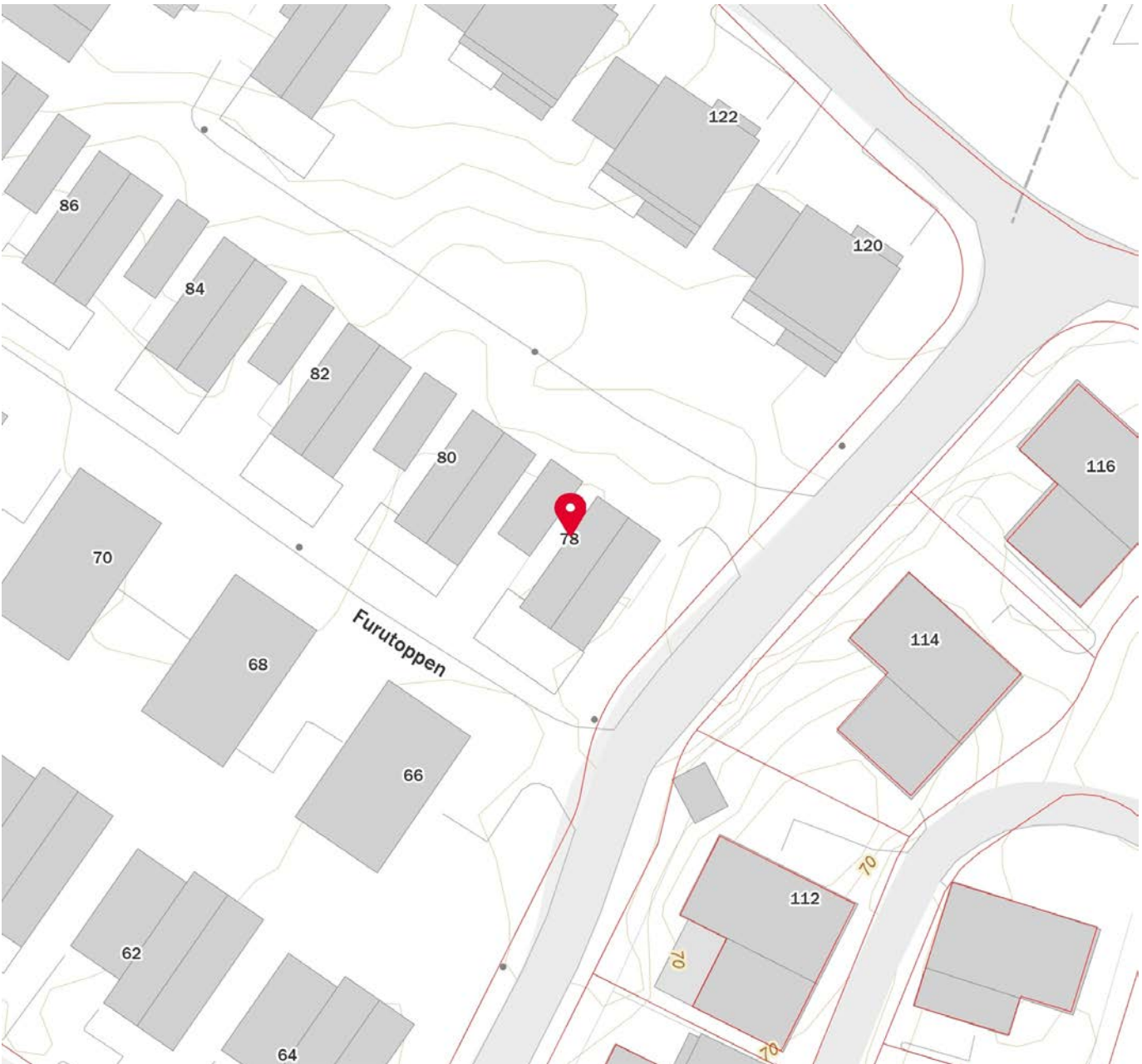


0% 43%

■ Deør skog  
■ Son/Store Brevik  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Furutoppen 78  
1553 SON**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122  
**E-post:** baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre