

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

## Henrik Ernesto Øygarden

**Mobil** 480 95 859

**E-post** henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 143 351,-  
**Omkostn.:** Kr 152 420,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 195 771,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 193,-  
**Selger:** Anne Cecilie Blakstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 87/93 kvm  
**Tomtstr.:** 4095.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 285  
Gnr. 34, bnr. 251  
**Snr.** 16  
**Oppdragsnr.:** 1007250023

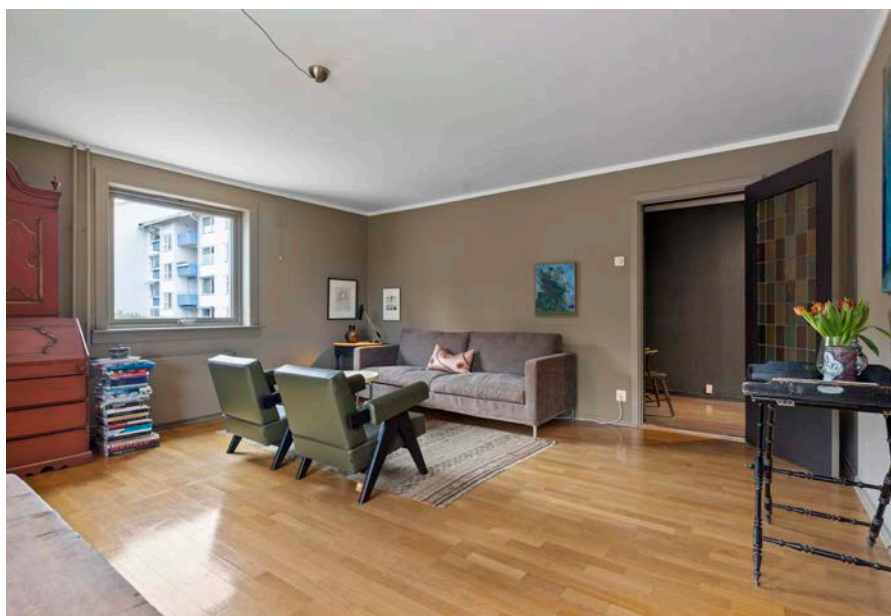
# Lys og fin 3-roms som var opprinnelig 4-R - Stort potensial - Garasje

Velkommen til Fururabben 21b!

Eiendommen ligger tilbaketrukket i grønne omgivelser på attraktive Østerås/Eiksmarka. Stille og rolig, samtidig sentralt med butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Joker dagligvarebutikk med post i butikk ligger 2 minutter unna i Eiksveien. Det er gangavstand til både Eiksmarka og Østerås kjøpesenter med de aller fleste forretninger, restauranter og servicetilbud som blant annet vinmonopol, postkontor, apotek m.m.

Boligen kan fremheves med:

- 2 soverom som kan bli 3.
- Balkong på ca 6 kvm
- Kjellerbod på ca 6 kvm
- Stort potensial
- Garasje plass med lader
- Fyring, V.v og internett inkl.
- Nærhet til marka
- Nært kollektivtrafikk
- Gangavstand til Østerås kjøpesenter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	93
Nabolagsprofil .....	98
Ferdigattester .....	101
Meglerbrev .....	102
Husordensregler .....	104
Protokoll .....	106
Årsberetning .....	110
Info til ny eier fra sameiet .....	135
Vedtekter .....	139
Formuesverdi .....	149
Budskjema .....	156

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Entré/gang, dusjbad/wc, kjøkken med spise plass, stue/spisestue, 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4095.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesområde rundt bebyggelsen. Asfalterte gangarealer, ellers er det plener, prydbusker og diverse beplantning. Flere sittegrupper.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket i grønne omgivelser på attraktive Østerås/Eiksmarka. Stille og rolig, samtidig sentralt med butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Joker dagligvarebutikk med post i butikk ligger 2 minutter unna i Eiksveien. Det er gangavstand til både Eiksmarka og Østerås kjøpesenter med de aller fleste forretninger, restauranter og servicetilbud som blant annet vinmonopol, postkontor,

apotek m.m.

#### **Fritidstilbud:**

Området inviterer til et rikt og variert friluftsliv med kort avstand til Bærumsmarka. Østernvann og Bogstadvannet er kjent for sitt bade- og fiskevann samt mange tur- og sykkelstier. På vinterstid er det et mylder av preparerte løyper for de som ønsker å gå på ski. Dette gjør området perfekt for barn så vel som for voksne. Grini, Haga og Oslo golfklubb ligger innen kort avstand fra leiligheten.

#### **Offentlig kommunikasjon:**

God offentlig kommunikasjon i området. Eiksmarka, Østerås og Lijordet T-banestasjon ligger 500 meter fra boligen og reisetid med T-banen til Nasjonalteateret i Oslo er ca. 17 minutter og bussholdeplass ved Joker kun 2 minutter fra leiligheten.

#### **Barnehager og skoler:**

Flere barnehager i området. De nærmeste er Grini barnehage, Eikebo barnehage og Eiksmarka barnehage. Eiksmarka skole er innen kort avstand fra leiligheten med 1.-7. trinn. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### **Adkomst**

Adkomst fra Fururabben. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Østerås barnehage avd. Fururabben, Østerås barnehage og Østerås barnehage avd. Ovenbakken.

#### **Skolekrets**

Eikeli skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Rideveien med linje 2N, 212 og 230 ca 400 m

T-bane: Østerås med linje 2 ca 400 m

Trikk: Sollerud med linje 13 ca 4,7 km

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca 5,1 km

#### **Bygningssakkyndig**

Jan Nicolai Vedeler Aamot

## **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyng av hele sameiet

Arbeid utført av: Olimb

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Elvia

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Eget ladepunkt i garasje

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/gang, to soverom, bad + wc, kjøkken, stor stue/spisestue med utgang til balkong på ca 6 kvm. Det medfølger også garasjeplass i rekke med elbil lader samt en kjellerbod på ca 6 kvm. Boligen har stort potensial og med litt kjærlighet kan bli meget moderne. Her er det mulighet for å gjøre denne 3-romsen om til en 4-roms.

### **Standard**

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Vinduene er skiftet i regi av boligsameiet.

Dører:

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB40 entrédør med profilefreste malte overflater.

Tittehull og sikkerhetslås. Originale innerdører med malte glatte overflater. Farget glass i blyinnfatning i dører til stue/spisestue.

Balkongdør:

Malt dørramme og dørkarm i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Balkongen er skiftet i regi av boligsameiet.

Balkong:

Vestvendt overbygget balkong på ca. 5,6m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue/spisestue.

Balkongdekke av betong med malte overflater. Rekkverk/aluminium med plater.

Takmontert stråleovn.

Vegger og himling:

Tapeter, malt glassfiber og malt stire på vegger. Pussede og malte betonghimlinger.

Gulv:

To-stavs eikeparkett og laminatgulv.

Garderobes, skap og reoler:

Klesheng i entrè/gang. Skyvedørsgarderobes med klesheng, hyller, trådkurver og tapetserte fronter og speilfronter i gang og hovedsoverom.

Bad:

Våtrommets hovedkonstruksjoner er av eldre dato, trolig fra byggeåret. Det er lagt varmekabler og påstøp i regi av én tidligere eier. Flisbelagte vegger. Pussede og malte himlinger i betong. Flisbelagte gulv. Synlig åpent hovedsluk i støpejern under servantskap. Åpent hjelpesluk i plast i dusjhjørnet. Veggkonstruksjoner mellom dusjbad, toalett og gang er oppført i siporex, med pussede overflater. Antatt smøremembran eller lignende på vegger bak flis på dusjbad. Dusjbad er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter og veggskap med speildører og overbelysning. Heldekkende seervantplate med 1- greps blandebatteri. Dusjhjørne med oppbygget gulv og skyvedører. Veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte (snorbasert) til felles lufteanlegg i gården. Elektriske varmekabler i gulv.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte heltre-/ trefinerte fronter, enkelte fronter med glass. Veggfliser mellom benkeskap og veggskap og underbelysning. Laminerte benkepater med trelist. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og opplegg for oppvaskmaskin. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spise plass, og spise plass ved vinduet. Integrert avtrekksventilstor med direkte utsug til felles ventilasjonanlegg i gården.

Vannledninger:

Eldre malte kobberrør.

Avløpsrør:

Eldre avløpsrør i støpejern. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på dusjbad. Iflg. eier er det utført rørfornyning i gården i regi av Olimb Rørfornyning.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og enkelte veggventiler.

Varme:

Vannbåren varme til eldre veggmonterte radiatorer.

Varmtvannstank:

Felles varmtvann i gården. Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

Andre installasjoner:

Callinganlegg med døråpner. Fellesvaskeri i byggets kjeller. Felles sykkelbod.

Info fra takstmann:

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Originale byggesakstegninger er innhentet fra PBE. Det er tidligere utført mindre ombygningsarbeider i boligen. Lettvegg mellom to opprinnelige soverom er fjernet. To mindre soverom kan med enkle grep re-etableres.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Gulvkonstruksjon og fall bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Vegger, membran og tettesjikt bad
- Fukt i tilliggende konstruksjoner bad

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Sanitærutstyr og innredning bad
- Ventilasjon bad
- Varme bad
- Innredning kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Dører
- Balkong
- Overflater vegger og himlinger
- Overflater gulv
- Varme

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.



**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Egen parkeringsplass i garasjerekke med elbil lader.

**Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

**Polisenummer**

3441900

**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.

Megler har innhentet byggetegninger men at disse pga kvaliteten er vanskelig å tolke men at vi tar utgangspunkt i at det originalt er en 4-roms leilighet som i dag har 2 soverom.

Se sameiets nettside for mer info rundt alt fra parkering, tv og internett, hms, etc:  
<https://www.fururabben19-21.no/index.php>

**Energi****Oppvarming**

Vannbåren varme samt varmekabler i gulv på bad.

**Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 900 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 151 050

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 604 198

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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**

1/32

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-tv/bredbånd 568,-

Felleskostnader 4 046,-

Avdrag lån 1 IN 455,-

Reduksjon Renter og omkostninger IN 976,-  
Reduksjon Avdrag IN 1 455,-  
Renter og omkostninger Lån 928,-  
Avdrag Lån 651,-  
Renter og omkostninger lån 1 IN 976,-

Opplysninger gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 193

**Andel Fellesgjeld**

Kr 143 351

**Fellesgjeld pr. dato**

27.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 36 014

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Fururabben 19/21

**Organisasjonsnummer**

881 127 032

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Fururabben 19/21 og har gnr. 34 og bnr. 285 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.1975. Eiendommen er delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2025: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 27.02.2025: 3 874 357  
Andel av saldo: 143 351  
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 ( siste termin 31.12.2036 )

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 27.02.2025: 7.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 219  
Saldo per 27.02.2025: 2 126 360  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 ( siste termin 15.05.2043 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 194 620  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 186 251

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr - 4 859 699,-  
Budsjett for 2024 var kr 281 466,-  
Arbeidskapital pr 31.12.23 var - 5 724 979,-  
Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

### **Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024**

Sameiet planlegger å utvide med 4 nye parkeringsplasser med elbil lading. Det blir to plasser på den gamle tørkeplassen, og to plasser ved parkeringen på platået mellom 19 og 21.

Kostnaden for dette er beregnet til kr. 150.000,- og vil tas av driftsbudsjettet.

Innkjøp av en selvgående gressklipper eller sette bort gressklipping til ett firma. Sjekker ut muligheter og priser før endelig avgjørelse tas. Utbedring av plen og planting av litt nye trær. Behov for maling av noen gulv i kjeller.

### **Kommende 5-års periode**

- Utbedre/sjekk ekspansjonsfuger fasadestein.
- Tette sprekker/hull i grunnmur og maling.
- Ventilasjons rens av kanaler til tak.
- Vurdere rensing av avløp fra kjøkken og bad.
- Nye lamper m/led i oppgangene.

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

ABBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 34, bruksnummer 285, seksjonsnummer 16 i Bærum kommune.  
Gårdsnummer 34, bruksnummer 251 i Bærum kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3201/34/285/16:

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/32

EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285



Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/32

EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG

GNR. 35 BNR. 102

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg

Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett

til å ha tørkestativ på bnr 285.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/32

EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG

GNR. 35 BNR. 102

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg



Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32  
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG  
GNR. 35 BNR. 102  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg  
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett  
til å ha tørkestativ på bnr 285.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 272403 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Org.nr: 912 814 017  
Elektronisk innsendt

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/32

EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG

GNR. 35 BNR. 102

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ifølge Bærum kommune foreligger det midlertidig brukstillatelse for boligblokken og ferdigattester på utvidelse av balkonger samt fasadeendringer.

Megler har innhentet byggetegninger men at disse pga kvaliteten er vanskelig å tolke men at vi tar utgangspunkt i at det originalt er en 4-roms leiligheten som i dag har 2 soverom.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt etter godkjenning fra styret.

### **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.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 tinglysning 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000 (Prisantydning)

---

143 351 (Andel av fellesgjeld)

---

6 043 351 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

151 070 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

152 420 (Omkostninger totalt)  
163 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
166 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 195 771 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 206 671 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 209 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 152 420

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på 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.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

#### **Oppdragsansvarlig**

Henrik Ernesto Øygarden  
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner  
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no  
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

11.03.2025



Fururabben 21B  
2.Etasje



Les mer om  
arealberegningen





## Fururabben 21B

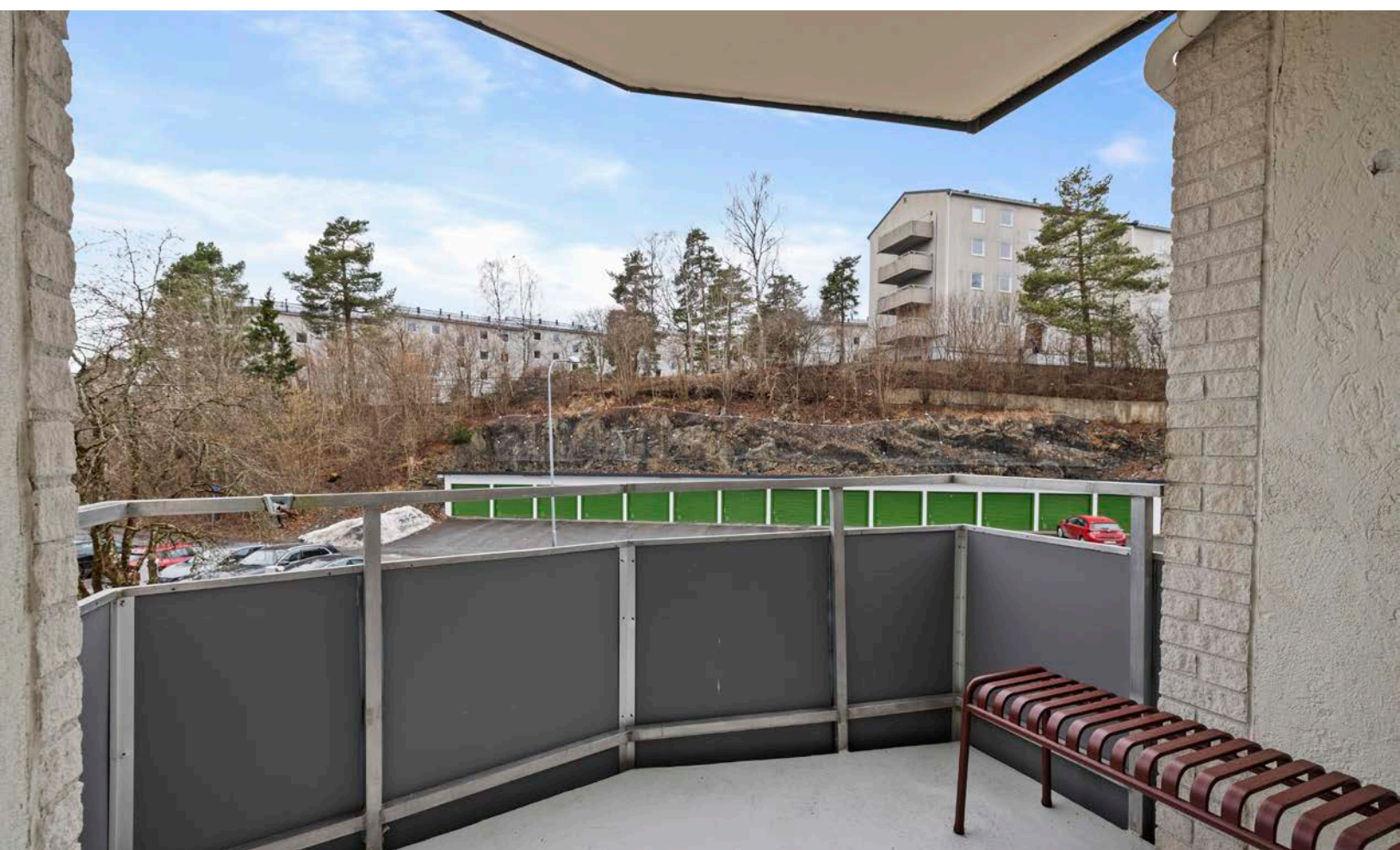
2.Etasje

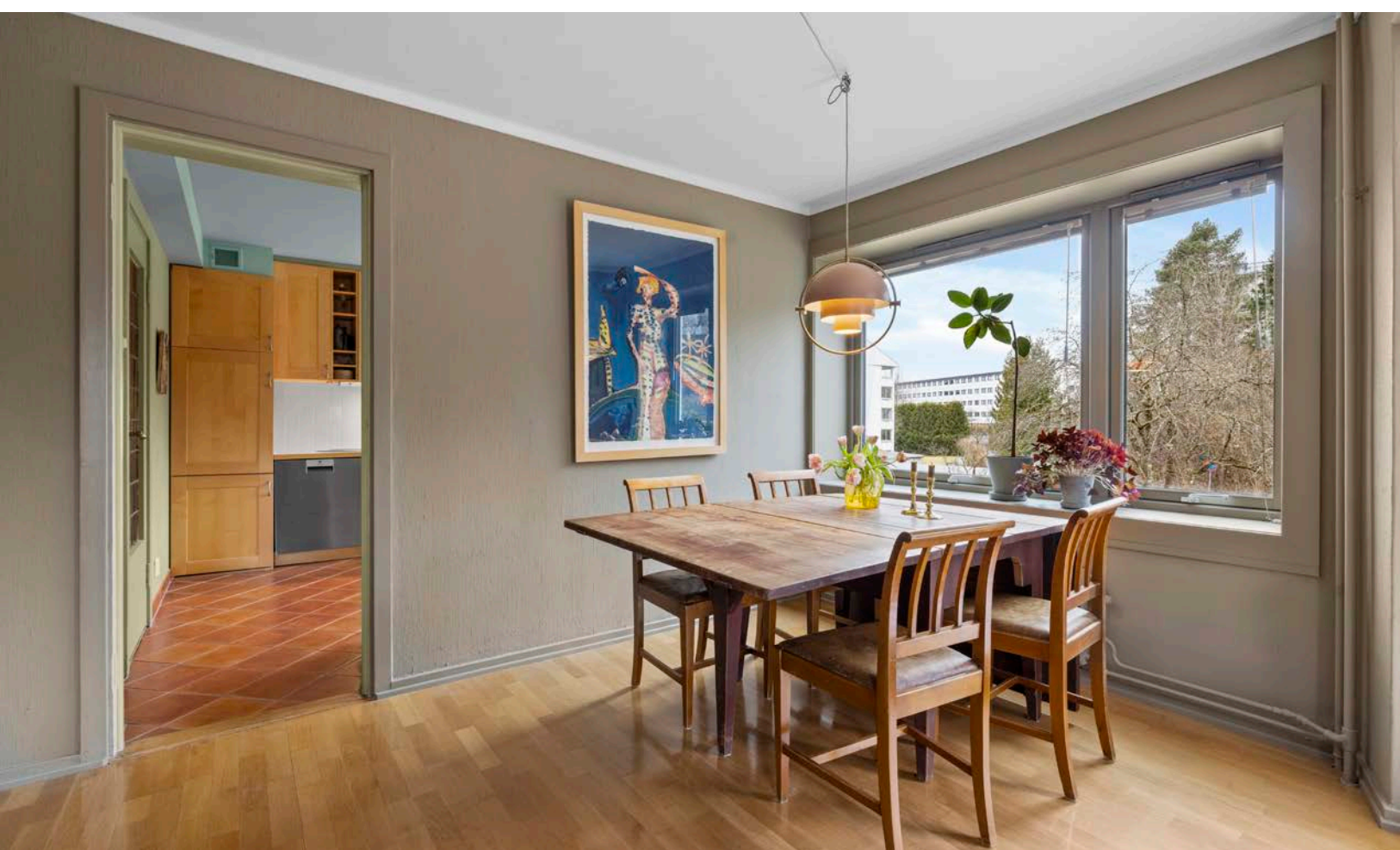


Les mer om  
arealberegningen

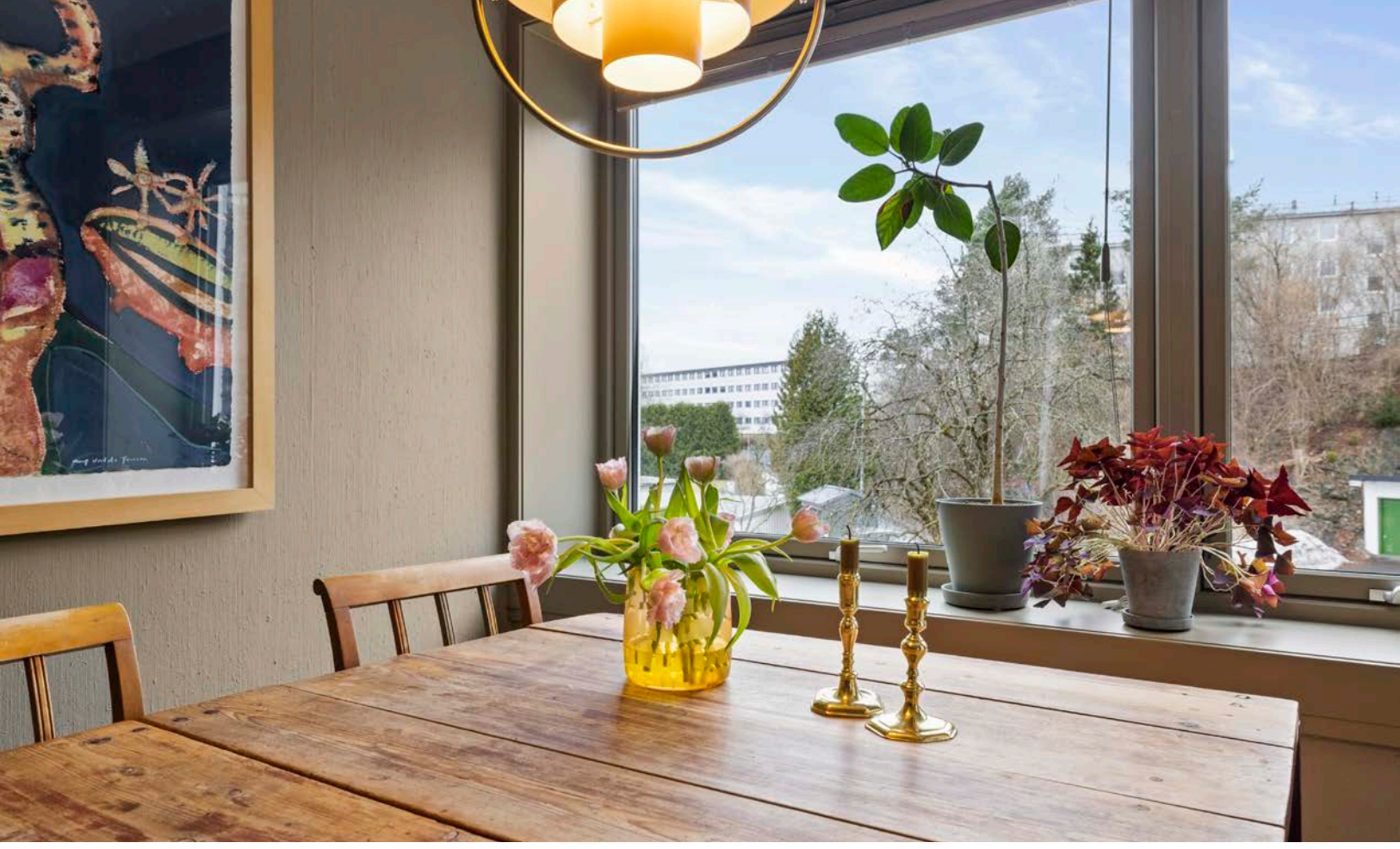






















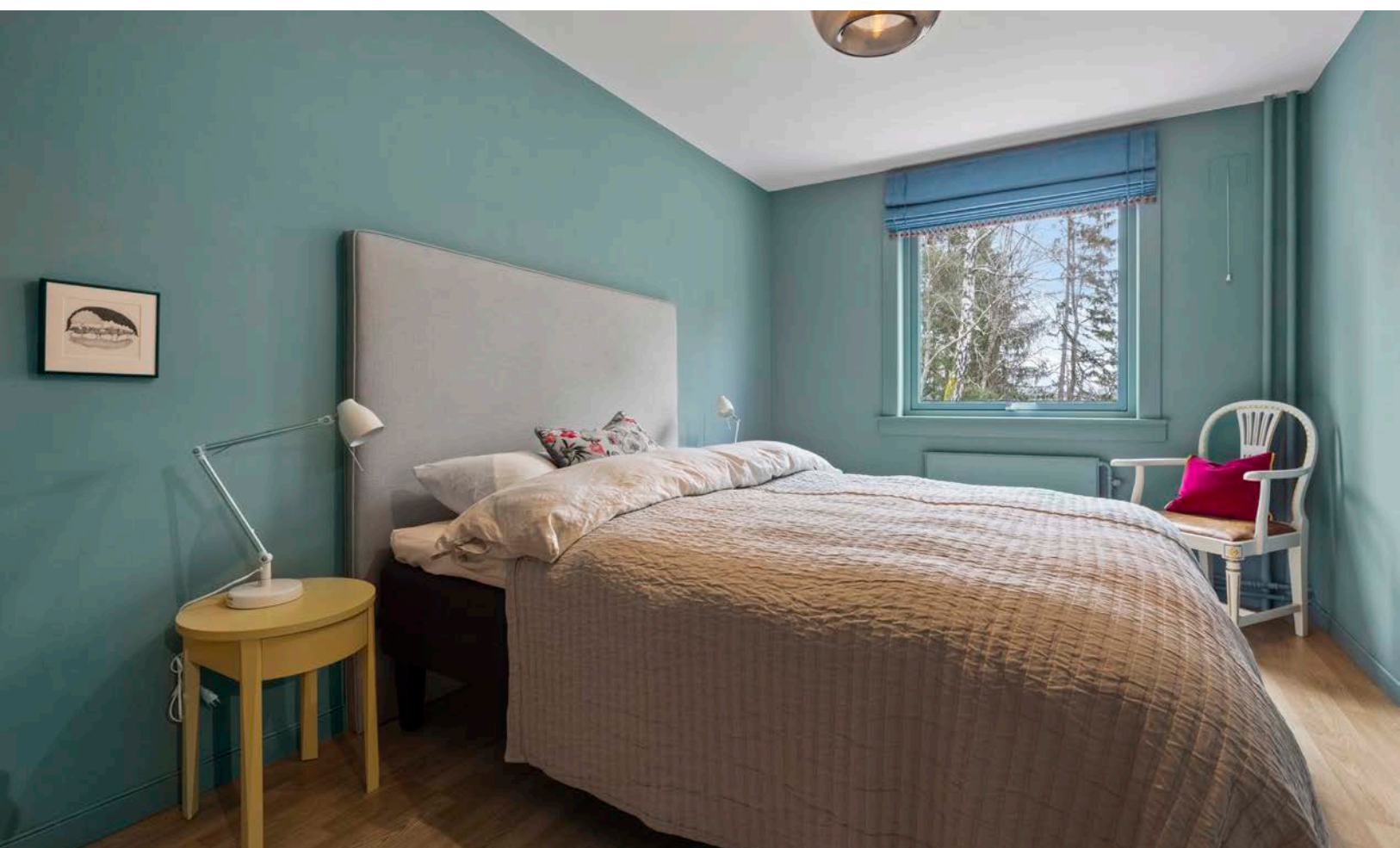


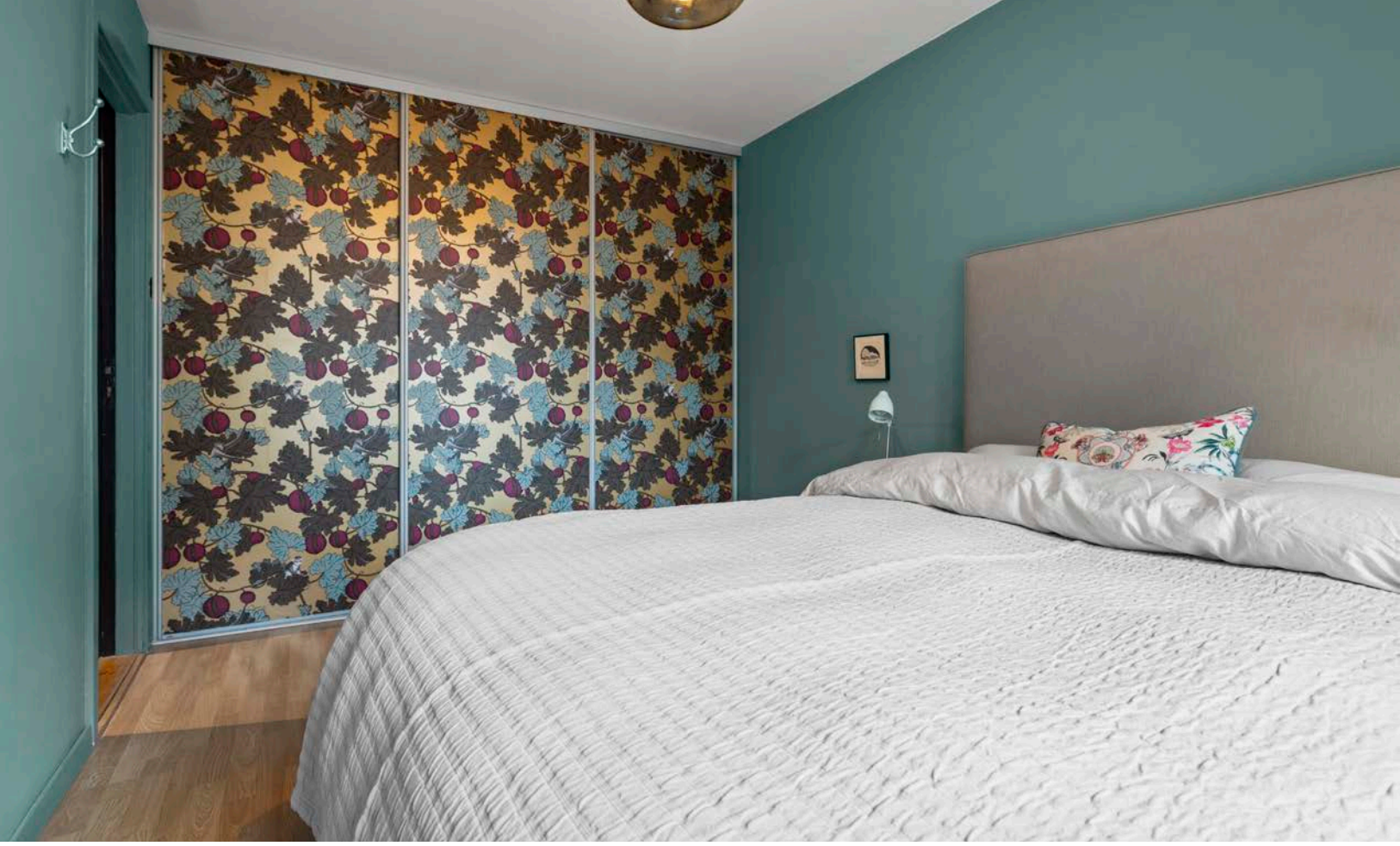


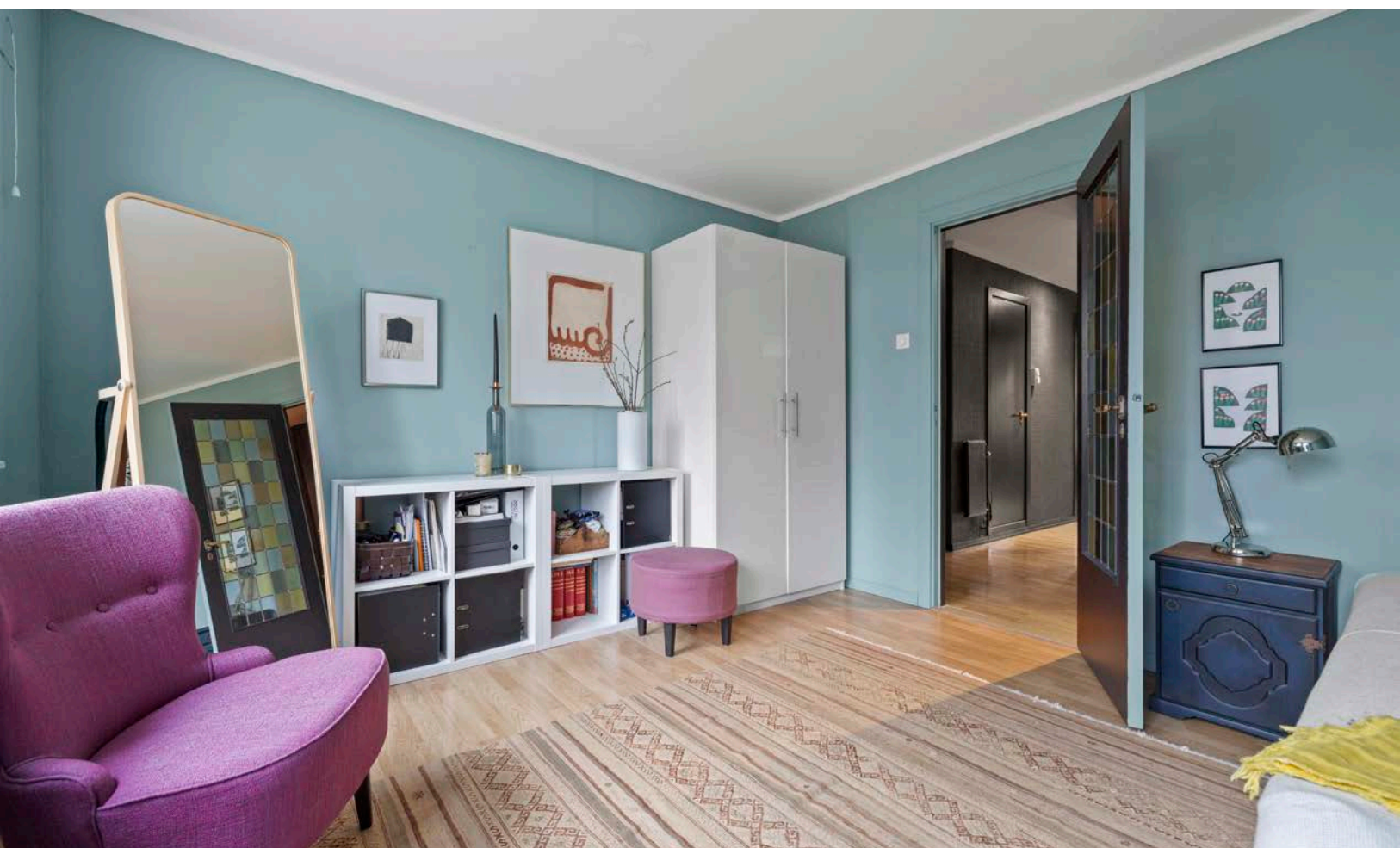


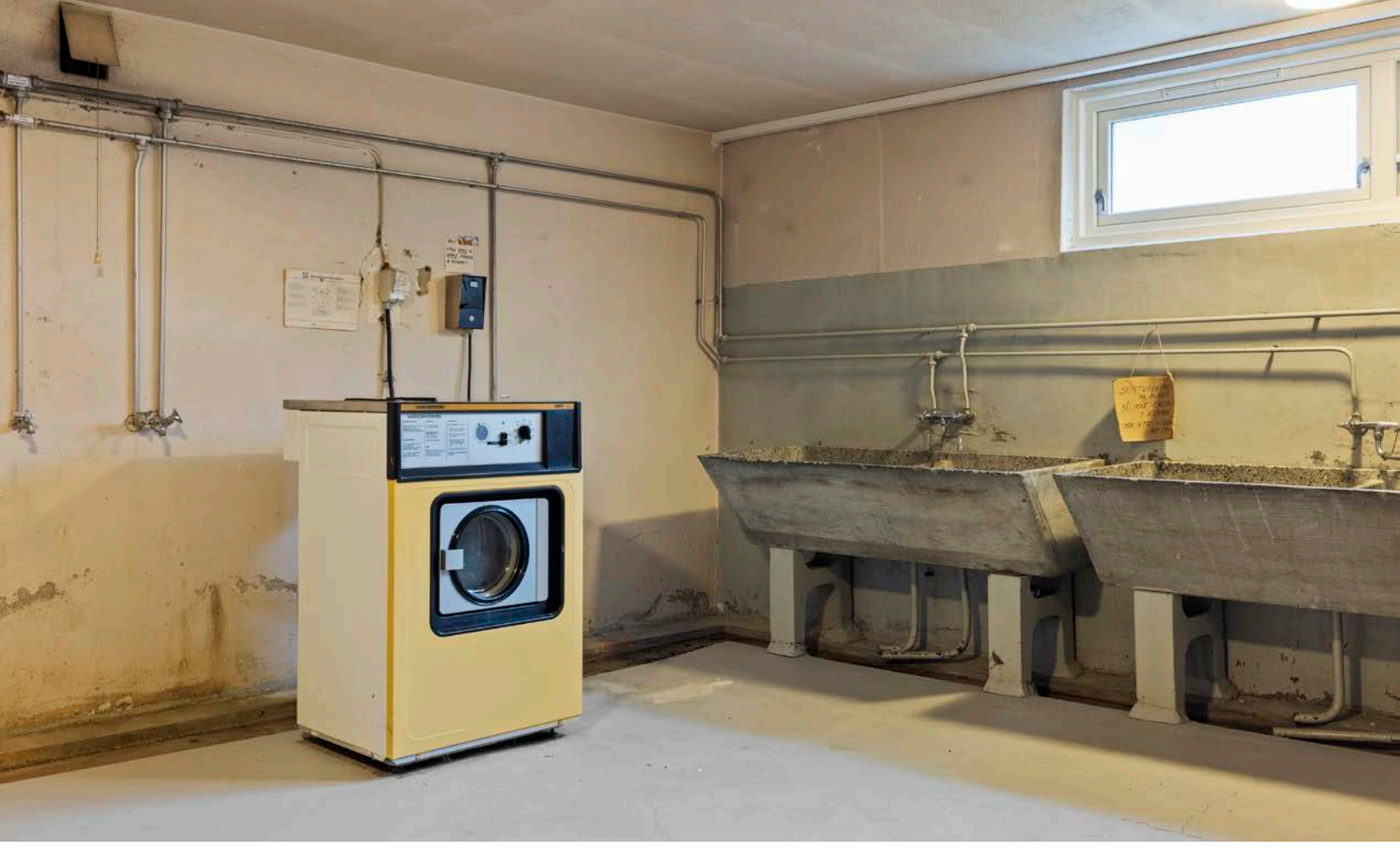






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Fururabben 21 B, 1361 ØSTERÅS

🏠 BÆRUM kommune

# gnr. 34, bnr. 285, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 12018-25030

Referansenummer: BK5691

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## ALPHA TAKSERING AS

### Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



# 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående leilighet med balkong. Boligen har en generell normal standard. Elektrisk anlegg av noe eldre dato. Vannrør og avløpsrør av eldre dato. Våtrommets hovedkonstruksjon er av eldre dato. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider. Våtrommet må påregnes å ha behov for slukskifte og renovering. Boligen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Det er avdekket symptomer på avvik fra normal standard. Avvikene er i hovedsak pga. generell alder. Boligen holder en normalt standard. På generelt grunnlag må det påregnes oppgraderinger av eldre bygningsdeler og opp til dagens forskriftskrav. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligeselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet

funksjonssvikt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

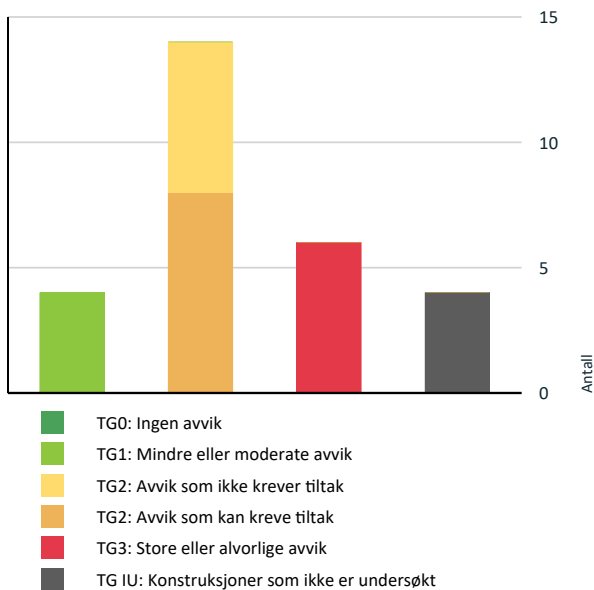
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originale byggesakstegninger er innhentet fra PBE. Det er tidligere utført mindre ombygningsarbeider i boligen. Lettvegg mellom to opprinnelige soverom er fjernet. To mindre soverom kan med enkle grep re-etableres.



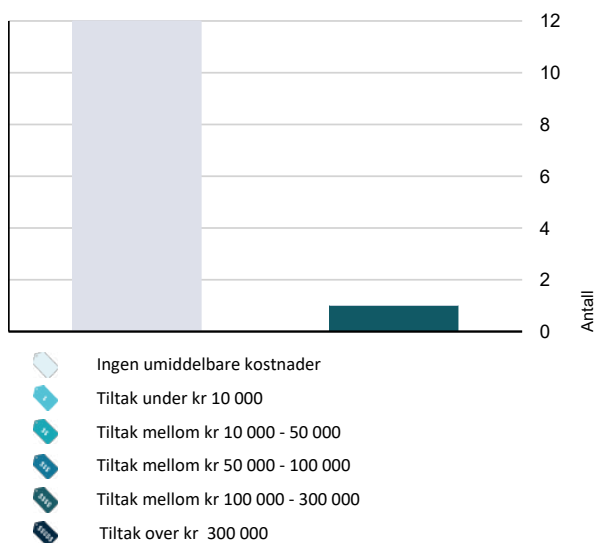
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

\* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

\* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

\* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

\* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må

# Sammendrag av boligens tilstand

forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken med spise plass > Innredning [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger/terrasser [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1959

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

### Anvendelse

Sameiet består av 32 seksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Vinduene er skiftet i regi av boligsameiet.

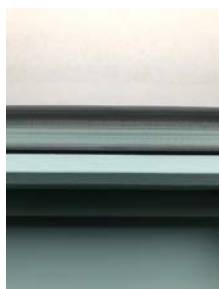
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid for vedlikehold av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



### TG 2 Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB40 entrédør med profillefreste malte overflater. Titehull og sikkerhetslås.

Normal brukstid for entrédør er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd.

Dør subber noe i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp bl.a. støy/røyk. Moderne dørrammer/karmer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Dør er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren bør justeres.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TG 1** Balkongdør

Malt dørramme og dørkarm i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Balkongen er skiftet i regi av boligsameiet.

Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 20-60 år.  
Normal tid for vedlikehold av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at isolerglasset er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger/terrasser

Vestvendt overbygget balkong på ca. 5,6m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue/spisestue. Balkongdekke av betong med malte overflater. Rekkverk/aluminium med plater. Takmontert stråleovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

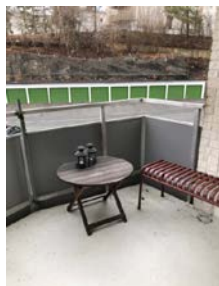
Rekkverket er oppmålt til 0,99 meter fra betongdekke. Høyde på rekkverk ved balkonger skal etter ny forskrift være minimum 1,0 m. Der fallhøyden er mer enn 10,0 meter, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare eller øvrige tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater vegger og himlinger

Tapeter, malt glassfiber og malt stire på vegger.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

# Tilstandsrapport

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflate kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

\*

Pussede og malte betonghimlinger.

Normal tid før maling av pussede himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflate kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue/spisestue er oppmålt til 2,41 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løs tapet på vegg nederst ved gulv på vegg mellom dusjbad og toalett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Overflater gulv

To-stavs eikeparkett og laminatgulv.

Normal tid før vedlikehold/utskifting av gulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Det er utført kontroll av skjevheter/nivåforskjeller i oppholdsrom. Høydeforskjeller på 5-10mm. er registrert. Høydeforskjellene er kontrollert/målt med krysslaser oppå parkettgulv i stue/spisestue og kan være på grunn av ujevnheter i underlag og parkett/laminatgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svikt i parkett-/laminatgulvene. Trolig på grunn av at parkett-/laminatgulvene er lagt flytende eller at underlaget over tid blir nedtråket.

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer noe preg av elde og slitasje.

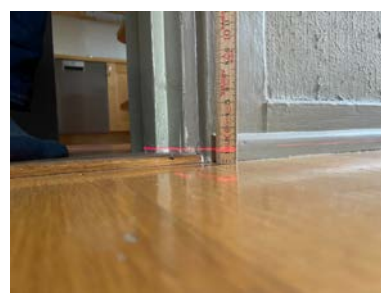
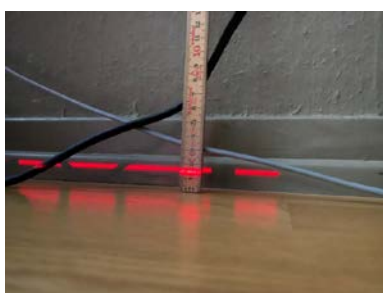
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG IU Etasjeskillere

Etasjeskillere i armert betong, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne er ikke kontrollert for skjevheter/høydeforskjeller, da disse er skjulte. Enkelte setninger kan ha oppstått i gården, som kan ha medført til skjevheter i bygget.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen etasjeskillere, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## TG IU Radon

Boligselskapet er ansvarlig for at boligen/eiendommen har forsvarlige radonverdier. I normaltillfaller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



## TG 2 Innvendige dører

Originale innerdører med malte glatte overflater. Farget glass i blyinnfatning i dører til stue/spisestue.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

# Tilstandsrapport

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normal brukstid er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

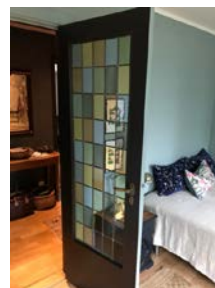
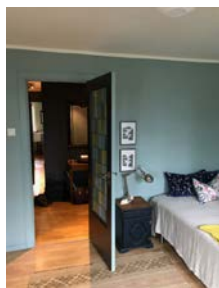
- Tiltak:

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Eldre dører bør holdes under oppsyn og eventuelt justeres.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Garderober, skap og reoler

Klesheng i entrè/gang.

Skyvedørsgarderober med klesheng, hyller, trådkurver og tapetserte fronter og speilfronter i gang og hovedsoverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

#### Generell

Våtrommets hovedkonstruksjoner er av eldre dato, trolig fra byggeåret.

Det er lagt varmekabler og påstøp i regi av én tidligere eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Det anbefales alltid å renovere eller oppgradere eldre våtrom til dagens krav. Det anbefales alltid en egen vurdering før eventuelle utskiftninger. Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Våtrommet må totalrenoveres da det mangler tilfredsstillende membran i vegger, trolig gulv og det er registrert fuktutslag i tilstøtende vegg fra gang og toalett. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruhullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter ristene er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### **Overflater vegger og himling**

Flisbelagte vegger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

\*

Pussede og malte himlinger i betong.

Normal tid før oppussing av mur-/betong himlinger er 20-25 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merkand:

Det er foretatt søk med fuktindikator i himling over dusj, uten utslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet brukstid er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør dusjes i lukket kabinett for å begrense fukt og vanninntrengning i vegger i dusjhjørnet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### **Overflater Gulv**

Flisbelagte gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på mur-/betonggulv er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fliser, løse fuger, bom i fliser og noe buling i flisbelagt gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foretatt søk med fuktindikator i gulv utenfor dusjhjørnet. Det er påvist relativt høy fuktighet. Underlagsheft/flislim har løsnet.

Det bør dusjes i lukket kabinett for å begrense fukt og vanninntrengning i gulv i dusjhjørnet.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 3 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Fall og nivå-/høydeforskjell mellom slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt fall på gulv skal ha et jevnt fall mot sluk på hele gulvet med minimum 1:100.

Kravene til høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel/membran er ikke ivarett iht. TEK (teknisk forskrift). Høydeforskjellen skal være min 25mm. Høydeforskjellen er målt med krysslaser og viser ca. 5mm. Terskel list er ikke fjernet da denne er silikonert fast.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er begrenset fall pga. ujevnheter i fliser og buling i fliser.

Våtrommet må totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent hovedsluk i stæpejern under servanrskap. Åpent hjelpesluk i plast i dusjhjørnet.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre sluk i støpt dekke. Ikke mulig å stadfeste årstall.

TG er satt på bakgrunn av at slukets normale brukstid er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør dusjes i lukket kabinett for å begrense fukt og vanninntrengning i gulv og vegger i dusjhjørnet.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner mellom dusjbad, tiolet og gang er oppført i siporex, med pussede overflater.

Antatt smøremembran eller lignende på vegger bak flis på dusjbad.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør dusjes i lukket kabinett for å begrense fukt og vanninntrengning i gulv og vegger i dusjhjørnet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter og veggskap med speildører og overbelysning. Heldekkende seervantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med oppbygget gulv og skyvedører. Veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg vaskemaskin.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta visse vedlikeholdsarbeider/utskiftinger.



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte (snorbasert) til felles lufteanlegg i gården.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Naturlig/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av strengere krav til luftesystemer til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Gjennomluftingsspalte under dørbblad er noe mindre enn forskriftskrav på min. 10mm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret ventilasjon på våtrommet.

Det bør etableres større spalte for luftgjennomstrømning under eller i dørbbladet.



## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid for varmekablene er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Varmekablene fungerer tilfredsstillende idag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen og på utsiden av rommet. Det er registrert noe forhøyede verdier i veggen i gangen. Tapetet har noen buler og er stedvis noe løs. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å dusje i lukket kabinett for å begrense fukt og vanninntrengning på våtrommet.

Det anbefales alltid å oppgradere eldre våtrom til dagens krav. Det anbefales alltid en egen vurdering før eventuelle utskiftninger. Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 1U Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av mur-/betong med flisbelagte overflater på toalettet.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

### TG 2 Innredning

IKEA kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte heltre-/trefinerte fronter, enkelte fronter med glass. Veggfliser mellom benkeskap og veggskap og underbelysning. Laminerte benkepater med trelist. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og opplegg for oppvaskmaskin. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spise plass, og spise plass ved vinduet.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert. Kjøkkeninnredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder og noe bruksslitasje på innredning. Ingen synlig komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt anbefales montert iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

### TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug til felles ventilasjonanlegg i gården.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Eldre malte kobberør.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden på felles vannrør er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid er nådd for rørføringene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det anbefales å montere lekkasjevarlser med automatiske stengeventiler på inntaksvann.

## TG 2 Avløpsrør

Eldre avløpsrør i støpejern. Rørføring er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på dusjbad. Iflg. eier er det utført rørfornyng i gården i regi av Olimb Rørfornyng.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden på felles avløpsrør er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid er nådd for rørføringene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og enkelte veggventiler.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning til oppholdsrom og rom for varig opphold.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedret luftgjennomstrømning under dørblander bør etableres og veggventiler i de rom dette mangler.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varme

Vannbåren varme til eldre veggmonterte radiatorer.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Varmeanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av radiatorenes generelle alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan lekkasjer/avvik plutselig oppstå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.  
Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## Andre installasjoner

Calliganlegg med døråpner.  
Fellesvaskeri i byggets kjeller.  
Felles sykkelbod.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Skjult og åpent elektrisk sprednett.

Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vegg i felles trappeoppgang.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygnings sakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. 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?

**Ja** Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll på eldre elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er ikke den bygnings sakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygnings sakkyndige har ikke fjernet/løst kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid

# Tilstandsrapport

tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

## Generell kommentar

Kursoversikt bør oppjusteres.



## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslange i skap på toalett er observert.

Det skal iflg. forskrift kapittel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Brannslanger bør med jevne mellomrom ruller ut og kontrolleres/funksjonstestes.**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport



# 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

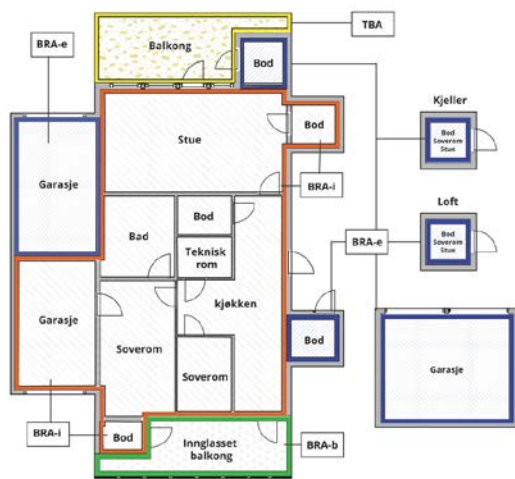
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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
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, skjelheter 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
2. etasje	87			87	6
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>6</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré/gang, dusjbad/wc, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue, 2 soverom		

### Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m<sup>2</sup>. forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-skanner. Arealene i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har overbygget balkong på ca. 5,6m<sup>2</sup>., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet.

Boligen har ved befaring bruksrett til bod (nr. 16) i felles kjeller på 5,6m<sup>2</sup>. Bodarealet inngår i BRA-e arealet.

Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Originale byggesakstegninger er innhentet fra PBE. Det er tidligere utført mindre ombygningsarbeider i boligen. Lettvegg mellom to opprinnelige soverom er fjernet. To mindre soverom kan med enkle grep re-etableres.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	70	0

### Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	285	0	16	4096 m <sup>2</sup>	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Fururabben 21 B

### Hjemmelshaver

Anne Cecilie Blakstad

### Eierandel

1 / 32

### Felles gjeld:

Kr. 143 351 27.02.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomående 3-roms leilighet med solrik overbygget balkong. Eiendommen er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Østerås. Området har nærhet til skoler, barnehager, dagligvareforretninger, butikker og Østerås senter. Kort vei til flere idrettsanlegg, svømmehall og lekeplasser, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Offentlig kommunikasjon som buss og T-bane få minutters gange fra boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde rundt bebyggelsen. Asfalterte gangarealer, ellers er det plener, prydbusker og diverse beplantning. Flere sittegrupper.

### Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er opplyst av forretningsfører og utgjør kr. 6.193,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. strøm i fellesarealer, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, generell drift av boligselskapet og betjening av felles andelsgjeld.

### Parkering

Det medfølger garasje plass i felles garasjerekke i eget garasjesameie. Det er montert elbillader av typen Charge 365 Wattif.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3441900			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.02.2025	Eiers egenerklæring om boligen.	Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK5691>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007250023	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anne Cecilie Blakstad	
<b>Gateadresse</b>	
Fururabben 21B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ØSTERÅS	1361
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007250023

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: ACB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cecilie Blakstad	db37f65ba211c360eaf12bd0 c642941b2c5103da	28.02.2025 10:33:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Fururabben 21B - Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Rideveien Linje 2N, 212, 230	5 min 0.4 km
Østerås Linje 2	6 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 5.1 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.9 km

## Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	26 min 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	6 min 2.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

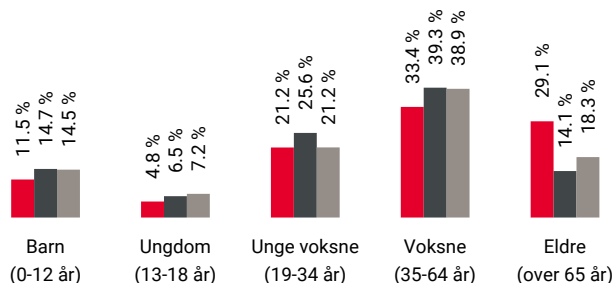
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabben (1-... 41 barn	7 min 0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	7 min 0.5 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1... 12 barn	10 min 0.7 km

## Dagligvare

Joker Eiksmarka	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km
Meny Østerås	11 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

## Sport

⚽ Eikeli videregående	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
⚽ Østerås skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
🏊 Østerås Treningssenter	11 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Østerås	11 min	🚶

## Boligmasse

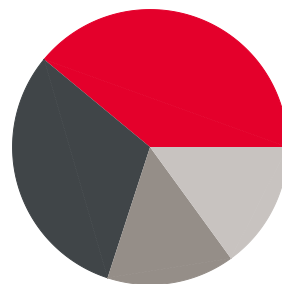


■ 29% rekkehus  
■ 70% blokk

## Varer/Tjenester

📍 Østerås Senter	11 min	🚶
📍 Vitusapotek Østerås	11 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

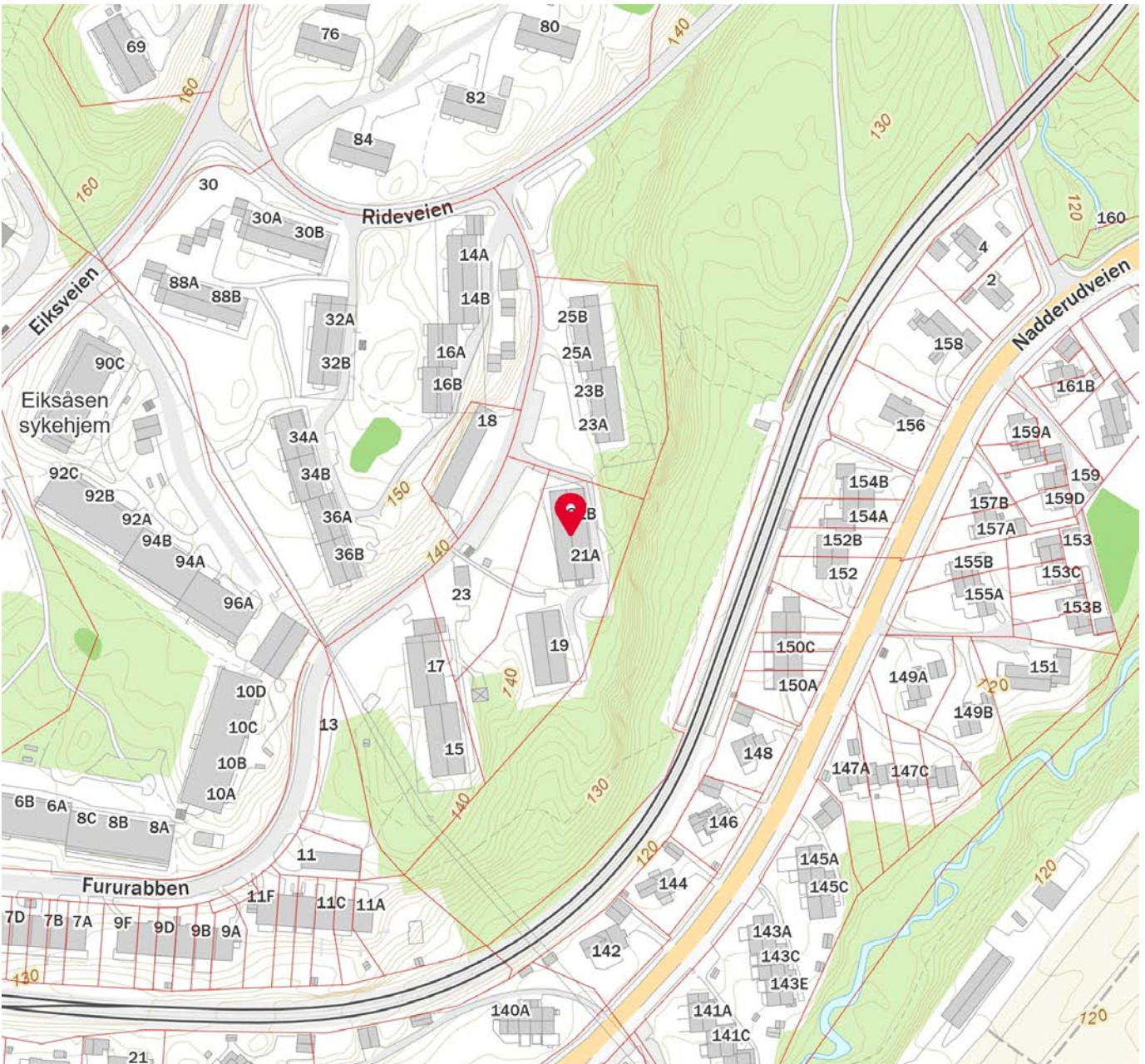
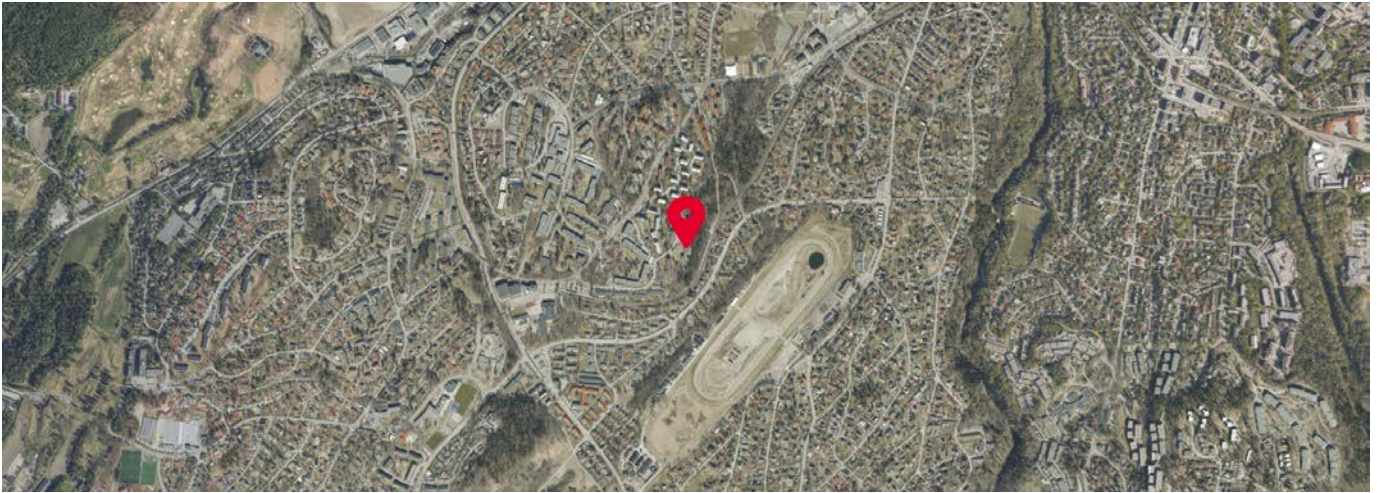



0% 57%

■ Østerås  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>34</b>	Bnr:	<b>285</b>	Fnr:		Snr:	<b>16</b>
Adresse:	<b>Fururabben 21B, 1361 ØSTERÅS</b>						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
55/271	Blokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
85/1003	Utvidelse av balkonger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
89/809	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
98/1694	Pipe og peisovn i blokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 27.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Fururabben 19/21	<b>Vår ref.:</b>	198/16
FURURABBEN 21 B	<b>Type:</b>	Sameie
1361 ØSTERÅS	<b>Eiere:</b>	Anne Cecilie Blakstad
<b>Organisasjonsnr:</b> 881 127 032	<b>Seksjonsnr:</b>	16

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 6 193**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	568
	Felleskostnader	4 046
	Avdrag lån 1 IN	455
	Reduksjon Renter og omkostninger IN	-976
	Reduksjon Avdrag IN 1	-455
	Renter og omkostninger Lån	928
	Avdrag Lån	651
	Renter og omkostninger lån 1 IN	976

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	143 351	Gjeld siste årsoppg.: 222 984
Klient ajourf. lån:	8 889 015,74	Klient gj. s. årsoppg.: 6 026 497

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2025: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 27.02.2025: 3 874 357

Andel av saldo: 143 351

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 ( siste termin 31.12.2036 )

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2025: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 27.02.2025: 2 126 360

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 15.06.2023 ( siste termin 15.05.2043 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 194 620

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 186 251

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Lena Høgsveen Jensen  
Adresse: Fururabben 21 A  
Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS  
E-post: styreleder@fururabben19-21.no  
Webside: <http://www.f19-21.no/index.php>

Parkering: Se husordensreglene

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	36 014	Gjeld:	222 984	Andre inntekter:	477
		Utgifter:	17 223		

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/285 - seksjon:16

Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 27.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Fururabben 19/21

**Vår ref.:** 198/16

FURURABBEN 21 B

**Type:** Sameie

1361 ØSTERÅS

**Eiere:** Anne Cecilie Blakstad

**Organisasjonsnr:** 881 127 032

### 9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441900

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURURABBEN 19/21

(Ajournført i februar 1985 med endringer vedtatt på sameiermøtet 13. april 1999)

(Ajournført november 2005 med ny søppelordning, pkt 7)

(Små justeringer mai 2008. Pkt. 8 & 12 justert des. 2009)

### YTRE ORDEN

1. Innkjørselsvei, gårdsplass, plener og andre områder skal til enhver tid være ryddige. Områdene må ikke forurenes av papir eller annet avfall.

Plener og beplantninger må respekteres.

Redskaper skal bringes tilbake på plass etter bruk. Sykkelstativer, avfallskurver og annet løsøre skal brukes og behandles etter forutsetningene.

Det er ikke tillatt for den enkelte sameier uten styrets samtykke å sette opp innretninger (tørkestativ, husker for barn eller andre ting) på Sameiets område eller arealer Sameiet disponerer i fellesskap med andre.

2. Parkering og kjøring inne på gårdsplassen skal begrenses så mye som mulig. Av hensyn til natteroen skal kjøring på innkjørselsveien eller på gårdsplassen holdes på et absolutt minimum mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I tillegg kan styret vedta at det settes av inntil to faste parkeringsplasser for sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

Utover dette er det ikke tillatt å parkere i innkjørselsveien eller på gårdsplassen, med mindre det gjelder for av- eller påstigning eller –lasting, eller vask og stell av bilen eller andre kortere opphold.

Styret foretar en gang i året fordeling av de parkeringsplasser som sameiet disponerer. De tildelte plassene skal være fast frem til neste fordelingsrunde.

3. Ingen må hensette møbler, kasser, sportsartikler, barnevogner o.l. i trappeinngang, oppgang, kjellergang, loft eller andre fellesrom eller på fellesområder ute. For en kortere bestemt tid kan styret gi tillatelse til at bestemte gjenstander som en sameier ikke har plass til i egen kjeller blir satt til side i fellesrom. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og ski kan settes i sykkelrommet.

Barnevogner og «husmorvogner» (men ikke sparkstøttinger, kjelker, sykler o.l.) kan settes under trappen ved inngangsdøren.

Da det er meget lytt i oppgangen må ikke barn leke eller støye der. Sørg for at besøkende etter kl. 23.00 forholder seg rolig såvel når de kommer som når de går. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg i kjellerrom.

4. Banking og lufting av tepper, filleryer o.l. henvises til tørkestativet. Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må



anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

5. Plakater, oppslag eller skilt kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Det samme gjelder flaggstenger, markiser og andre innretninger som kan virke skjemmende på eiendommen.
6. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dørene mellom trappeoppganger og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder de utvendige dørene til kjellerne.

### **INDRE ORDEN**

7. Papir og papp skal leveres til papirinnsamling. Myk plast leveres i egne sekker samtidig med papirinnsamlingen. Annen plast og glass skal legges i containere på kommunens miljøstasjoner. Alt restavfall pakkes godt inn (helst i plastpose) og kastes i søppelbeholder (hus) ved hjørnet av 21A. Pakkene må ikke være større enn at de lett går gjennom lukene i søppelhuset og rommes i beholderne i huset. Påse at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.
8. Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin og sentrifuge står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.
9. Det må utvises forsiktighet ved bruk av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene så unødig vannsøl unngås. Stadig vanntilsg på gulvene kan beskadige eiendommen og den enkelte sameier blir direkte ansvarlig for slik skade.
10. Vinduene i oppgangen lavere enn 2. etasje må være stengt om natten. I regn eller blåst må vinduene om nødvendig stenges helt.

I fyringsperioder må vinduene bare åpnes kortvarig. Lufting av leilighetene gjennom oppgangen er forbudt.

11. Høytalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 17.00 - 18.30 og 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

12. Det er ikke tillatt å åpne eller på egen hånd «reparere» kontakter, ledninger eller andre komponenter for data og fjernsyn. Den enkelte sameier blir ansvarlig for eventuell skade som måtte påføres anlegget ved ikke-autoriserte inngrep.

Styret kan om nødvendig henwise til autorisert reparatør.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 tirsdag 05.03.2024 kl. 18:00 - Eiksmarka Vel, Niels Leuchsvei 40, 1359 Eiksmarka.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Arne E. Blakstad ble valgt

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Til stede var 17 seksjonseiere som registrerte seg. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Seksjonseier Eirik Søraa ble valgt

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

Årsmeldingen ble gjennomgått av møteleder.

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk regnskapet.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **4. Godtgjørelse til det sittende styre.**

### **Vedtak:**

Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Vedtektsendringer**

Se vedlagte forslag fra styret som var vedlagt innkallingen.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

### **Vedtak:**

Årsmøte godkjente enstemmig vedtektsendringene.

## **6. Budsjet for 2024**

Se vedlagte budsjett for 2024.

### **Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Styreleder er på valg

### **Vedtak:**

Lena Høgsveen Jensen ble valgt for ett - 1 år. På valg i 2025

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett - 1 år.

Det ble fremmet benkeforslag og det var således 4 kandidater til 3 styreverv. Det ble avholdt skriftlig valg.

### **Vedtak:**

Alle styremedlemmene ble valgt for ett - 1 år. Alle på valg i 2025.

Kjell Mathiesen

Knut Fredrik Kopperud

Sverre Christoffer Jensen

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett - 1 år

### **Vedtak:**

Lars John Hem og Knut Andreas Blomhoff ble begge valgt for ett - 1 år.

#### **7.4 Valg av valgkomité**

Årsmøte skal velge en valgkomite med 3 medlemmer.

##### **Vedtak:**

Valgkomite ble ikke valgt.

#### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

##### **Vedtak:**

Styreleder ble valgt.

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 19:07

## Protokoll for Sameiet Fururabben 19/21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	06.03.2024
Protokollvitne	Eirik Søråa (sign.)	07.03.2024

# Sameiet Fururabben 19/21

The logo consists of a dark green circle containing the white text 'ABBL'.

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left that tapers to a point, meeting a light green triangle on the right. The bottom edge of the light green triangle is decorated with a pattern of small white squares and rectangles, resembling a city skyline or a digital data visualization.

Ordinært årsmøte | 2024

## REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

### **BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.**

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### **Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

# Sameiet Fururabben 19/21

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

**Tid:** tirsdag 05.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Eiksmarka Vel, Niels Leuchvei 40, 1359 Eiksmarka

### Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av protokollfører
  - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
  - 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
  - 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet for 2023
- 4 Godtgjørelse til det sittende styre.
- 5 Saker fra styret
  - 5.1 Vedtektsendringer
- 6 Budsjett for 2024
- 7 Valg
  - 7.1 Valg av styreleder
  - 7.2 Valg av styremedlemmer
  - 7.3 Valg av varamedlemmer
  - 7.4 Valg av valgkomité
  - 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

19.02.2024

Med vennlig hilsen  
Sameiet Fururabben 19/21  
Styret



## **Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

**Tid:** tirsdag 05.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Eiksmarka Vel, Niels Leuchvei 40, 1359 Eiksmarka

### **1. Konstituering**

#### **1.1 Valg av møteleder**

#### **1.2 Valg av protokollfører**

#### **1.3 Registrering av stemmeberettigede**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### **1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen**

#### **1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

### **2. Styret informerer**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### **3. Årsregnskapet for 2023**

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

### **4. Godtgjørelse til det sittende styre.**

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

### **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Vedtektsendringer**

Se vedlagte forslag fra styret

**Forslag til vedtak:** Årsmøte godkjenner endring av vedtektene som fremlagt

### **6. Budsjett for 2024**

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

### **7. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen  
Styremedlem, Kjell Mathiesen  
Styremedlem, Knut Andreas Blomhoff  
Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud  
Varamedlem, Lars John Hem

Styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg stiller til gjenvalg. Det er mulig å stille til valg som benkeforslag fra salen.

### **7.1 Valg av styreleder**

Styreleder er på valg

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett - 1 år

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett - 1 år

### **7.4 Valg av valgkomité**

Årsmøte skal velge en valgkomite med 3 medlemmer.

### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

Med vennlig hilsen  
Sameiet Fururabben 19/21  
Styret

## Sameiet Fururabben 19/21

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen, Fururabben 21 A  
Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud, FURURABBEN 21 A  
Styremedlem, Knut Andreas Blomhoff, Fururabben 19  
Styremedlem, Kjell Mathiesen, Fururabben 19  
Varamedlem, Lars John Hem

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Fururabben 19/21 med org.nr.: 881127032 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441900

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

### Salg/refinansiering

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 4.859.699,-. Budsjettert resultat for 2023 er et underskudd på kr 1.993.681,-. Årsaken til det dårligere resultatet sett mot budsjett er at det ikke er krevd inn ekstraordinære felleskostnader som budsjettert da det ble vedtatt opptak av IN-lån isteden.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Strøm el.kjele er en del under budsjett fordi vi har installert jordvarme. Under vedlikehold og innkjøp er det brukt

276.000,- til vinduer og glassarbeider som gjør at total kostnad til vedlikehold er over budsjett.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## Vedlikehold / innkjøp 2023

To store prosjekter ble gjennomført i 2023: installasjon av jordvarme og utskifting av alle vinduer og verandadører.

Jordvarme anlegget ble 70.000 dyrere enn budsjettert, for vi måtte bore tre brønner ekstra. Vi skulle bore seks brønner, og endte opp med 9 brønner. Dette måtte vi gjøre for de møtte på vann i grunnen, slik at de måtte ha disse ekstra brønnene for å få riktig størrelse som anlegget krever. Anlegget ble satt i gang i midten av august.

Vi er fortsatt i innkjøringsfasen, men anlegget har så langt levert til forventningene. Forbruket i 2023 er ca 90.000 kWh lavere enn i 2022 og ca 100.000 lavere enn 2021.

Det andre store prosjektet var bytte av vinduer og veranda dører. Dette prosjektet ble som budsjettert.

Effekten av nye tre-lags vinduer er vanskeligere å måle, men både varmetap og lydisolasjon synes å være vesentlig forbedret.

Det gjenstår å få utført enkelte mindre rettelser.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Sameiet planlegger å utvide med 4 nye parkeringsplasser med elbil lading. Det blir to plasser på den gamle tørkeplassen, og to plasser ved parkeringen på platået mellom 19 og 21.

Kostnaden for dette er beregnet til kr. 150.000,- og vil tas av driftsbudsjettet.

Innkjøp av en selvgående gressklipper eller sette bort gressklipping til ett firma. Sjekker ut muligheter og priser før endelig avgjørelse tas.

Utbedring av plen og planting av litt nye trær.

Behov for maling av noen gulv i kjeller.

## Kommende 5-års periode

- Utbedre/sjekk ekspansjonsfuger fasadestein.
- Tette sprekker/hull i grunnmur og maling.
- Ventilasjons rens av kanaler til tak.
- Vurdere rensing av avløp fra kjøkken og bad.
- Nye lamper m/led i oppgangene.

## Diverse

Sameiet har ingen vaktmester, og av den grunn er det fint at alle bidrar litt. Det kan være seg snømåking, fjerning av snø på og rundt søppelanlegget/inngangene og strøing av grus. Det kan også være skifting av lyspærer, ta ut søppel fra vaskekjeller mm.

Vi er avhengig av alle tar i ett tak.

Spør gjerne ett styremedlem hvis du lurer på noe.

En annen ting er parkering. Man skal kun stå inne ved korte stopp, av og pålessing, ikke stå over natt.

Den enkelte beboer har egen plass som skal benyttes.

Viktig at den enkelte p-plass blir vedlikeholdt, måke fri for snø, fjerne grus og event. klippe vekk gress/buskas.

**Styret i Sameiet Fururabben 19/21**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap Sameiet Fururabben 19/21, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 856 958	1 732 928	4 749 123	1 824 300
Annen driftsinntekt	2	356 255	229 057	263 504	267 664
Sum driftsinntekter		2 213 213	1 961 985	5 012 627	2 091 964
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	83 521	71 988	83 308	88 998
Annen driftskostnad	4	1 137 544	1 316 773	1 279 000	1 072 500
Vedlikehold, innkjøp	5	378 489	208 433	175 000	150 000
P <sup>3</sup> kostning, rehabilitering, investering	6	5 130 682	686 543	5 260 000	200 000
Sum driftskostnader		6 730 236	2 283 737	6 797 308	1 511 498
Driftsresultat før finansposter		-4 517 023	-321 753	-1 784 681	580 466
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	10 556	9 726	1 000	1 000
Finanskostnad	8	353 232	184 584	210 000	300 000
Sum finansposter		-342 677	-174 859	-209 000	-299 000
Driftsresultat		-4 859 699	-496 611	-1 993 681	281 466

## Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		-300	-300
Sum finansielle anleggsmidler		-300	-300
Sum anleggsmidler		-300	-300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		-8 540	15 361
Andre fordringer	9	67 633	90 972
Sum fordringer		59 093	106 333
Bankinnskudd, kasse o.l	10	789 646	438 463
Sum omløpsmidler		848 740	544 796
Sum eiendeler		848 440	544 496

## Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Annen egenkapital</b>			
Akkumulert resultat	11	-8 722 154	561 345
Udekket tap	11	0	-4 464 725
Innbetalt andel av IN P n	11	2 997 175	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 724 979</b>	<b>-3 903 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	6 291 528	4 284 190
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 291 528</b>	<b>4 284 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		260 847	134 223
P <sup>3</sup> Inpt ferielønn		1 951	0
Forskudd felleskostnader		3 215	28 233
Annen kortsiktig gjeld	13	15 878	1 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>281 890</b>	<b>163 686</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 573 419</b>	<b>4 447 876</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>848 440</b>	<b>544 496</b>

Sameiet Fururabben 19/21

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lena Hngsveen Jensen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjell Mathiesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Fredrik Kopperud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Andreas Blomhoff  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet består ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for pålydende kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneopptak i sameiet, vil påneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 392 288	1 194 048	1 267 023	1 312 300
Ekstra kapitalinnkreving fyringskostnader	0	140 000	3 038 100	0
Avdrag ordinære pån	221 492	234 144	234 000	211 000
Renter ordinære pån	243 178	164 736	210 000	301 000
Sum	1 856 958	1 732 928	4 749 123	1 824 300

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nrkler/h <sup>3</sup> ndsendere	1 000	0	0	0
Diverse inntekter	15 330	7 200	0	0
Diverse inntekter	1 224	0	0	0
Kabel-tv	205 504	173 184	205 504	209 664
Parkeringsplasser	17 250	9 000	15 000	15 000
Ladeinntekter el-bil	32 472	35 593	40 000	40 000
Strøm fryseboks	1 800	0	0	0
Vaskeriinntekter	0	2 080	3 000	3 000
Port <sup>3</sup> pner, nrkler o.l.	0	1 000	0	0
Leie av fryseboks	0	1 000	0	0
Renter og omkostninger IN- <sup>3</sup> n	55 705	0	0	0
Akonto avdrag IN- <sup>3</sup> n	25 970	0	0	0
Sum	356 255	229 057	263 504	267 664

### Note 3 - Ljnnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feriepenger	1 950	0	0	0
Ljnn	16 250	7 225	18 000	18 000
P <sup>3</sup> lnppte feriepenger	0	867	0	0
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	10 046	8 774	10 308	10 998
Arbeidsgiveravgift feriepenger	275	122	0	0
Sum	83 521	71 988	83 308	88 998

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	65 015	52 854	60 000	100 000
Strøm el.kjele	265 218	461 714	350 000	100 000
Olje	0	102 000	100 000	0
Vann- og avløpsavgift	229 058	154 913	186 000	275 000
Feieavgift	786	538	1 000	1 000
Renovasjon	74 353	115 529	120 000	85 000
Kabel-tv (og ev. bredb <sup>3</sup> nd)	207 935	177 062	206 000	210 000
Forsikring	89 055	79 254	89 000	90 000
Forvaltning og revisjon	85 636	83 092	87 000	90 000
Innbetalingservice	1 184	1 184	0	0
Møtegodtgjørelse	2 000	2 000	0	0
Serviceavtaler	0	0	0	20 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	14 080	14 080	15 000	15 000
Sørbryting/strøring/feiling	33 839	28 901	25 000	29 000
Renhold	34 980	32 385	33 000	37 000
Utgifter v/styret	1 851	258	0	0
Rekvizita, porto, mm	940	1 083	500	0
Datautgifter o.l	2 668	3 278	2 000	0
Fellesarrangement/dugnad	23 452	1 665	0	0
Leie av lokale	1 000	0	1 500	0
Gebyr	2 399	2 922	2 500	0
Blomster/gaver	1 594	1 562	0	0
Diverse	0	0	0	20 000
Sum	1 137 544	1 316 773	1 279 000	1 072 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	2 063	0	0	0
Materialer, redskap, verktrøy	6 077	0	0	0
Maling, beis, olje	0	8 006	0	0
Vinduer, glassarbeider	275 740	0	0	0
L³ ser, n³kler, ringeanlegg	11 061	8 043	0	0
Vedlikehold bygg	19 128	56 600	0	0
Port	31 016	0	0	0
R³rleggerarbeid, materialer	0	21 456	0	0
Elektriker, materialer	13 084	43 058	0	0
Lysp³rer, lysr³r, sikringer ol	837	0	0	0
Gr³ntanlegg, fellesareal	2 811	10 556	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	19 950	25 000	0
Fyringsanlegg	13 393	0	0	0
Teknisk bistand	3 000	35 844	0	0
Gressklipper	278	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	4 921	150 000	150 000
Sum	378 489	208 433	175 000	150 000

### Note 6 - P³ kostnader, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	2 253 027	0	2 500 000	0
Vedlikehold bygg	2 845 405	0	2 760 000	0
El-bil anlegg	0	0	0	200 000
Renovasjonsanlegg	0	686 543	0	0
Teknisk bistand	32 250	0	0	0
Sum	5 130 682	686 543	5 260 000	200 000

### Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	1 985	1 159	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 000
Finansinntekt	8 571	8 567	0	0
Sum	10 556	9 726	1 000	1 000

### Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³n	353 232	184 584	210 000	300 000
Sum	353 232	184 584	210 000	300 000

### Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	54 574	49 654

Regnskap 2023-12

Regnskap 2022-12

Note 9 - Andre fordringer

Andre kortsiktige fordringer	13 059	0
Erstatningsmessige skader	0	41 318
Sum	67 633	90 972
Kortsiktige fordringer		

## Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Kasse	0	600
Bankinnskudd (driftskto)	789 646	437 863
Sum	789 646	438 463

S kattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Annen egenkapital</b>		
IB akkumulert resultat	-3 903 380	-3 406 769
Nedskrevet andelssaldo i perioden	40 925	0
Fra 3 rets resultat	-4 859 699	-496 611
UB akkumulert resultat	-8 722 154	-3 903 380
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-40 925	0
Innbetalt IN i perioden	3 038 100	0
UB innbetalt andel IN l3 n	2 997 175	0
Sum annen egenkapital	-5 724 979	-3 903 380
Sum egenkapital	-5 724 979	-3 903 380

Sameiet har pr 31.12 en bokfjrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst3 ved utfjring av stjrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfjrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l3 neoptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl3 n	2 205 029	0
BoligBanken ASA	4 086 499	4 284 190
Sum	6 291 528	4 284 190

Det er stilt f3ljgende pant: Ingen

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	13	12
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt arbeidsgiveravgift	0	122
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt arbeidsgiveravgift	275	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte feriepenger	0	868
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter	15 590	227
<b>Sum</b>	<b>15 878</b>	<b>1 229</b>

### Note 14 - Gjeld

	BoligBanken ASA IN L <sup>3</sup> n Utskifting av vinduer og d <sup>3</sup> rer samt bergvarme	BoligBanken ASA
Kreditor:		
Form <sup>3</sup> l:		
L <sup>3</sup> nenummer:	96660158577	96660135895
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2021
Rentesats:	7.30 %	7.30 %
Beregnet innfridd:	15.05.2043	30.12.2036
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebel <sup>3</sup> p:	2 221 900	4 520 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	4 284 190
Avdrag i perioden:	16 871	197 691
Opptak i perioden:	2 221 900	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	2 205 029	4 086 499
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	1 890 413	2 956 537
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	3 038 100	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 068	0
Andelssaldo 31.12:	3 015 032	0
<b>Sum pantegjeld for l<sup>3</sup> n:</b>	<b>5 220 061</b>	<b>4 086 499</b>

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 96660135895	24	151 200	3 628 800
	8	57 211	457 688
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 96660158577	8	193 142	1 545 136
	2	101 345	202 690
	1	91 798	91 798
	5	73 081	365 405

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	381 111	1 132 495
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	-4 859 699	-496 611
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 258 308	-233 890
i rets endring disponible midler	-8 118 007	-730 502
Disponible midler UB	566 849	381 111



## Resultat og balanse med noter for Sameiet Fururabben 19/21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Fururabben 19/21**

Styreleder	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Kjell Mathiesen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Knut Fredrik Kopperud (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Knut Andreas Blomhoff (sign.)	18.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Fururabben 19/21

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fururabben 19/21s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-19 16:05:02 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: K80EW-GZ3B0-ZASQM-A6PMX-KVN3S-XXCV7

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Sak til årsmøtet 2024:

Endringer i vedtektene på grunn av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017:

**(1): § 11 første avsnitt, andre punktum lyder i dag:**

*"Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 2."*

**Endres til:**

*"Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38."*

**(2): § 11 andre avsnitt, første punktum lyder i dag:**

*"Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27."*

**Endres til:**

*"Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39."*

**(3): § 16 tredje avsnitt, bokstav f lyder i dag:**

*"samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,"*

**Endres til:**

*"samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum."*

**(4): § 17 femte avsnitt lyder i dag:**

*"I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43."*

**Endres til:**

*"I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60."*

**(5): § 21 første avsnitt lyder i dag:**

*"Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25."*

**Endres til:**

*"Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31."*

**(6): § 23 lyder i dag:**

*"Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd."*

**Endres til:**

*"Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd."*

**(7): § 25 lyder i dag:**

*"For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31."*

**Endres til:**

*"For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65."*

## Oppussing/rehabilitering av leiligheter.

For dem som tenker på å pusse opp eller rehabilitere hele eller deler av en av sameiets leiligheter ønsker styret å nevne enkelte ting som man må være oppmerksom på.

### 0 – Generelt

Før arbeidet påbegynnes skal det settes opp tydelig varsel på oppslagstavlen om at arbeid med rehabilitering skal foregå og hvilken leilighet det gjelder. Det skal også angis tidsrom (start- og antatt sluttdato) og klokkeslett fra og til. Støyende arbeid bør utføres mellom kl 8:00 og 17:00, unntaksvis frem til kl 20:00. Medfører arbeidet spesielt støyende arbeid, som langvarig boring i vegger o.l. bør dette varsles spesielt.

Hvis det er behov for container e.l. skal plassering avtales med styret. Det samme gjelder for parkering av arbeidsbiler.

Hvis det skal utføres arbeid med rør (varmeanlegg eller varmt/kaldt vann) skal man sjekke med styret at man VET hvor stengekraner er FØR arbeider med rør igangsettes.

Rehabilitering medfører som regel at murstøv sprer seg utenfor leiligheten, f.eks. til trappeoppgangen. For å minimere støvplagen for andre beboere i oppgangen skal leilighetens ytterdør holdes lukket i størst mulig grad. Trappeoppgangen skal rengjøres etter hver dag slik at naboene slipper å dra støvet inn i sine leiligheter.

Rehabilitering omfatter ofte en oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten, noe som innebærer trekking av nye kabler fra sikringsskapet og inn i leiligheten. Dette er greit såfremt byggets hovedsikring og stigeledning tillater det. Hvis det er behov for føringskanaler for kabler fra sikringsskapet og inn i leiligheten skal disse være maksimum 40 x10 mm.

### 1 – Avløpsrør fra kjøkken/bad/toalett.

I 2016 ble alle avløpsrør i sameiet rehabilitert. Arbeidet besto i å trekke en innvendig strømppe som ble forsterket med epoxy opp gjennom alle avløpsrørene. Denne strømpen kan bli ødelagt hvis røret ikke kappes på korrekt måte.



På bildet vises strømpen (lys blå) mens den herdes. Ferdig herdet ble den kappet slik at den går jevnt med avløpsrøret. HVIS ET SLIKT RØR SKAL GJØRES KORTERE MÅ DET KAPPES FORSIKTIG, SLIK AT EN INTAKT STRØMPPE GÅR JEVNT MED DET AVKORTEDE RØRET. Leverandøren (Olimb) gir følgende beskrivelse:

Høytrykksspyling ved tettelser: Skal foregå med roterende dyser. Det skal ikke brukes spyledyser med kjetting eller annet mekanisk renehode.

Kapping av rør i anlegget: Det skal ikke benyttes soil-cutter på de rehabiliterte rørene. Kapping av rør må foregå med baufil, bajonett-sag eller tilsvarende. Rørene behandles som et nytt plastrør. Spissende på rehabiliterte rør forsegles med Sikaflex 11FC (eller tilsvarende).

Gi rørleggeren din dette notatet hvis du skal pusse opp noe som kan berøre avløpsrør.

## 2 – Badegulv

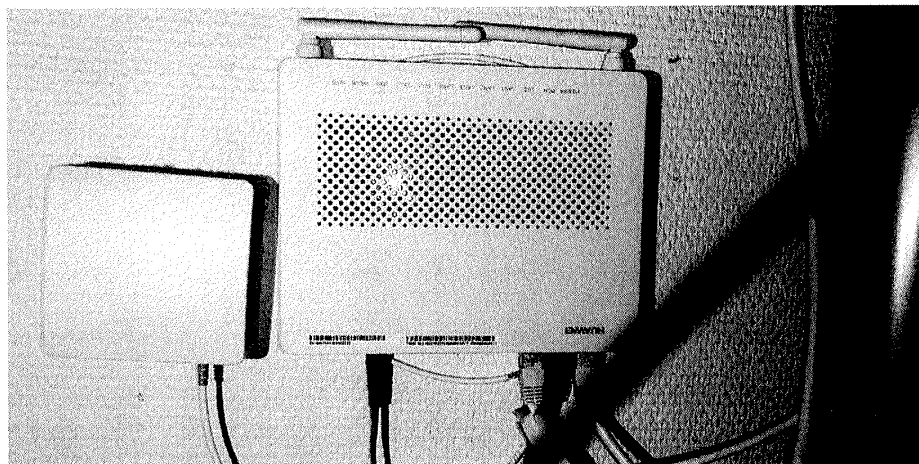
a) Hvis badegulvet skal rehabiliteres, f.eks. ved legging av varmekabler, skal leiligheten i etasjen under varsles spesielt.

b) Hvis leiligheten som rehabiliteres er i første etasje skal styret varsles spesielt.

Dette er fordi avløpet på badene går gjennom gulvet og er en del av taket i leiligheten under. Hvis man går for hardt til verks her kan det bli hull i gulvet og altså i badetaket til leiligheten under, eventuelt kjelleren. HVIS DETTE SKJER SKAL REPARASJON AV TAKET I LEILIGHETEN UNDER HA TOPP PRIORITET.

## 3 – Fiberkabel for TV og internett.

I 2009 ble det installert fiberkabel til hver leilighet for levering av TV-signaler og internett. Kablene ble ført opp langs ytterveggene og inn i stuen i hver enkelt leilighet.



Installasjonen ser omtrent ut som vist på bildet. Den lille boksen tar i mot kablen fra utsiden. Fra denne boksen går det en kabel til den store boksen som er internett-ruteren. Her kobles TV, PC, trådløst m.m. til.

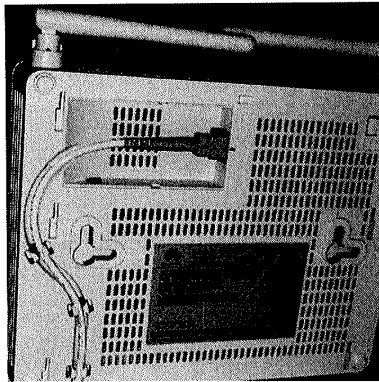


Demontering.

Hvis veggen skal pusses opp/bearbeides og det er ønskelig å fjerne boksene skal man følge følgende prosedyre:

- (1) Koble fra strømmen på den store boksen ved å trekke ut den tynne sorte ledningen.
- (2) Koble fra TV og andre enheter fra den store boksen. Dette er ethernet-kontakter.
- (3) Den store boksen kan nå løftes rett opp ca 1 cm og forsiktig fjernes fra veggen.

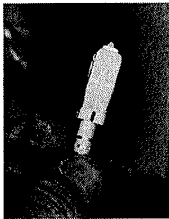
Slik ser boksen ut på baksiden:



Som det går frem av bildet er kabelen fra den lille boksen koblet til baksiden av den store boksen. Denne må kobles fra. Når den skal settes inn igjen er det viktig den settes inn samme vei som den står og det kan være lurt å sette av et merke med en tusj penn slik som antydnet på bildet.

Pluggen trekkes forsiktig ut mens du beveger den lett fra side til side. Løsne ledningen fra undersiden av boksen.

Pluggen du har i hånden er uhyre sensitiv for forurensning, som støv, fett (også fra fingre, så ikke berør tuppen) o.l. Det samme gjelder hullet den kom ut av. Begge skal umiddelbart dekkes til. Vi foreslår å ta litt plastfolie (som du sikkert har på kjøkkenet) rundt pluggen og forsikre deg om at den er ren og tett. Sett en tapebit over åpningen i den store boksen. Legg boksen i et skap hvor den ikke blir berørt av støv etc. fra oppussingen.



Kveil kabelen forsiktig opp og fest den til den lille boksen med en tape. Fest gjerne litt tape rundt plastfolien så den blir litt mer robust. Til slutt surrer du plastfolie rundt hele boksen med kabel og plugg slik at det hele er beskyttet mot støv, maling og annet under arbeidet som skal utføres.

**DEN LILLE BOKSEN SKAL KUN FJERNES AV KVALIFISERT PERSONELL!!**

“Kvalifisert personell” vil si en nettverksinstallatør, som f. eks. fra Telia, som har installert vårt system. La det være sagt med en gang: Sameiet har hatt et par uheldige episoder hvor denne boksen har blitt fjernet fra veggen på en ‘ukorrekt’ måte, noe som har resultert i en reparasjonsregning på flere tusen kroner når ting skulle settes på plass igjen.

Hvis du ikke kan arbeide rundt den lille boksen og må ha den fjernet kontakter du styret som er behjelpelig med å kontakte installatør. Du bærer selv alle kostnader forbundet med dette arbeidet.

Remontering.

Følg instruksene ovenfor i motsatt retning så går alt bra. Pass på når du setter den grønne pluggen tilbake inn i den store boksen at du hører (og kjenner) et klart 'klikk'. Det gjelder forøvrig også ethernet-kablene (TV etc.)

Ta gjerne noen bilder under demonteringen så du husker hvordan det så ut når du skal montere.

Har du spørsmål kan du kontakte styret, men de har ikke nødvendigvis all den tekniske kompetansen som trengs. De kan eventuelt sende deg videre til kvalifiserte personer.

## **SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

### **SAMEIET FURURABBEN 19/21**

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 28. mai 1975. Endringer vedtatt på sameiermøte 28. februar 1996, 13. april 1999, 17. april 2007, 24. mars 2010, 19. mars 2018, 30. april 2020, 12. oktober 2022.  
Sist vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21. april 2023**

#### **§ 1**

##### **Generelt**

Sameiets navn er Sameiet Fururabben 19/21 og har gnr. 34 og bnr. 285 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.1975.

Eiendommen er delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Formålet med den sameierorganisasjonen som er etablert ved disse vedtekter, er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser.

Hver eierseksjon (leilighet) på 97 eller 101,3 kvadratmeter brutto boligflate, har en sameieandel i eiendommen på 3,7 %.

Hver eierseksjon (leilighet) på 32,8 kvadratmeter brutto boligflate, har en sameieandel i eiendommen på 1,4 %.

Styret ønsker å kommunisere med seksjonseierne via e-post. Seksjonseier må derfor sørge for at styret til enhver tid har rett e-postadresse. De som ønsker, kan på forespørsel få papir versjon.

#### **§ 2**

##### **Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Eier av hver seksjon har rett til å få stilt til disposisjon en kjellerbod og har rett til bruk av felles vaskeri.

### **§ 3**

#### **Rettslig rådighet over seksjon**

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

### **§ 4**

#### **Sameiernes plikter**

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 5**

#### **Sameiers vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Sameieren skal også dekke selve montasjen rundt dette. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## **§ 6 Sameiets plikter**

Sameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, herunder vinduer i leiligheter og veranda/balkongdører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

All maling til ytre vedlikehold blir kjøpt inn styret.

## **§ 7 Forandringer av seksjon og fasade**

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

## **§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter**

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer og vedlikehold av bygningene, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Felleskostnader i forbindelse med TV og internett fordeles likt mellom seksjonseierne.

Felleskostnader til eiendommens drift dekkes av sameierne med fordeling i forhold til eierandelens størrelse.

Etter forslag fra styret skal sameiermøte hvert år vedta et budsjett for sameiet og fastsette fordelingen av felleskostnadene i form av et fast månedlig beløp som skal betales av hver enkelt sameier.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Sameiermøtet kan fastsette at sameierne skal betale et beløp til vedlikehold, rydding og lignende, som sameierne kan velge å innfri ved dugnadsinnsats. Ordinært sameiermøte fastsetter satser for verdsettelse av dugnad, leie av vaskemaskin og tørkeskap og andre leiesatser.

Styret skal ta hensyn til inflasjonen ved automatisk å øke felleskostnadene med 3 % fra januar hvert år.

Sameiet Fururabben 19/21 har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Fururabben 19/21, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## **§ 9 Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

## **§ 10**

### **Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

## **§ 11**

### **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 2. Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

## **§ 12**

### **Sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet fremsettes overfor styrets leder. Ekstraordinært sameiermøte innkalles etter de samme regler som gjelder for ordinært sameiermøte, men kan likevel innkalles med kortere varsel dersom dette er nødvendig. Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møte.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

## **§ 13**

### **Innkalling til sameiermøte**

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

## **§ 14**

### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) årsberetning fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til sittende styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Sameiermøte treffer beslutninger om hvorledes fellesareal og fellesrom skal

benyttes. Sameiermøte fastsetter ordensregler for eiendommen.

## **§ 15**

### **Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

## **§ 16**



## Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 17 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmene og varamedlemmer er ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Sameiermøte velger en valgkomite på tre medlemmer til å forberede valgene og til å foreslå godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteen skal ha samme funksjonstid som styret. Komiteen velger selv sin formann.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har,

innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre

protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret fordeler parkeringsplasser.

## **§ 18 Forretningsfører**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

## **§ 19 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 20 Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

## **§ 21 Legalpant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

**§ 22**  
**Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

**§ 23**  
**Vedtektsendring**

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

**§ 24**  
**Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

**§ 25**  
**Eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.



Skatteetaten

Dato  
11.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 34          Bnr 285          Fnr 0          Snr 16

### Eiendommens adresse:

Fururabben 21B, 1361 ØSTERÅS

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 151 050  
Som sekundærbolig:    kr 4 604 198

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Fururabben 21B  
1361 ØSTERÅS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henrik Ernesto Øygarden

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 480 95 859  
**E-post:** henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

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