



aktiv.

Furusethveien 104, 1811 ASKIM

**Moderne og pen 3-roms selveier
med vestvendt balkong - attraktiv
beliggenhet og høy standard**



Eiendomsmeglerfullmektig

Madelene Hidalgo Nilsen

Mobil 988 15 429

E-post madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 279 554,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 3 140 694,-
Felleskostn.: Kr 5 509,-
Selger: Haakon Syverstad Strøm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 6200 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 830
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1102260020

Moderne og pen 3-roms selveier med vestvendt balkong og attraktiv beliggenhet

Velkommen til denne meget pene 3-roms selveierleiligheten i 2. etasje. Leiligheten har nytt bad fra 2020 og en vestvendt balkong hvor du kan nyte ettermiddagssolen - perfekt for både avslapning og hyggelige måltider ute. Leiligheten ligger sentralt i Askim, omtrent 1 km fra sentrum. Boligen har to gode soverom, en romslig og lys stue med utgang til en vestvendt balkong. Parkering like ved og etablert, attraktivt boområde gir dette et komfortabelt og praktisk hjem for både førstegangskjøpere og de som ønsker en sentrumsnær beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Energiattest	59
Nabolagsprofil	66
Andre vedlegg	69
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6200 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med avblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

Beliggenhet

Furusethveien 104 ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som barnevennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten kombinerer nærhet til sentrumsfunksjoner med skjermede og rolige omgivelser. Eiendommen har kort avstand til Askim sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarehandel, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlige tjenester. Askim togstasjon ligger innen rimelig rekkevidde og gir gode pendlermuligheter mot blant annet Ski og Oslo. Området har også god tilknytning til hovedveinettet, noe som gir enkel adkomst for bilpendlere. Nærområdet byr på flere grøntområder og turmuligheter, og det er kort vei til rekreasjonsarealer langs Glomma. Samlet sett fremstår beliggenheten som attraktiv for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i et veletablert boligområde med god tilgang til både natur og bymessige funksjoner.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv eiendomsmegling under felles visning. Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, firemannsboliger og leilighetsbygg over to etasjer.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekkingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2023. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser om at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med arbeidet.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft: Bygget har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Lufting fra rafter og undertak av rupanel fra 2023. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Det er observert mindre skader på tetningslisten på soverommet. Det vurderes ikke som hensiktsmessig med utbedring, da vinduet opprettholder tiltenkt funksjon og tetthet.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Dører: Boligen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong fra 2020.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adgang til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnert og malt trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 18 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

- I 2020 utførte VANN&VARME TEC AS total rehabilitering av badet. Det er benyttet ny membran, topp membran med duk forsterker.
- Det var lekkasje på tak. Borettslaget fornyet takene i 2023.
- Gulv, stue/kjøkken har en skjevhet som er i konstruksjon. Skjevheten måles av takstmann.

Tekniske installasjoner:

- I 2023 la VANN&VARME TEC AS nye avløps rør i seksjon, sluk og rør i rør.
- I juni 2023 utførte JOHANSEN EL-INSTALLASJONER AS EL-kontroll.
- I 2023 satt JOHANSEN EL-INSTALLASJONER AS opp nye dimmere, enkelte stikk og varmekabler.

Eiendommen og omgivelsene:

- Borettslaget har innhentet entreprenør som utførte arbeid på terrasse.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og walk-in closet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører:

Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør vedlikeholdes for å sikre god funksjon og tetthet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter kan skyldes naturlige bevegelser og setninger i bygningen over tid. For en mer nøyaktig vurdering anbefales det å utføre en fullstendig planhetsmåling av alle gulv. Ujevnheter kan medføre utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og kan over tid føre til økt slitasje eller oppsprekking i gulvbelegg.

Innvendige dører:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av dører vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

Sluk, membran og tettesjikt:

- Sluket under badekaret er ikke rengjort, og det er begrenset mulighet for inspeksjon. På bakgrunn av dette kunne det ikke bekreftes om membran/tettesjikt er utført fagmessig.

- Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskelen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av badet.

Konsekvens/tiltak: Sluket under badekaret bør rengjøres og tilkomst for inspeksjon bør forbedres, slik at det kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført. Det bør etableres membranoppkant ved dørterskelen for å hindre at vann kan trenge ut av badet. Manglende kontroll og utførelse av membran medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forhold som har fått TG3:

Overflater Gulv:

- Det påvises bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør.

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. I henhold til NS3600:2018 skal det benyttes TG3 på gulv når det påvises motfall på deler av gulvflaten. Imidlertid er standarden nå revidert, og både ny (NS3600:2025) og gammel standard (NS3600:2018) kan benyttes i en overgangsperiode frem til juni/juli 2026. Etter den nye standarden vurderes ikke konstruksjonen til TG3, da funksjonskravet anses som oppfylt.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør for å unngå ytterligere skade, vanninntrengning og redusert levetid på gulvet. Motfall og manglende høydeforskjell utenfor dusjsjonen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Total rehabilitering av badet.

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene. Det er lagt opp fiber i bygget, og internettabonnementet kan tegnes av beboer. Nåværende kostnad er ca. 350,- pr. mnd.

Parkering

Felles oppstillingsplass.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587064

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 11 887 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 633 901 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 535 605 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 5 509,- pr. måned inkluderer felleskostnader, kabel-TV, avdrag og renter på felleslån. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, forretningsfører, revisjon, kabel-TV og bygningsforsikring. Kostnadene er fordelt som følger: - renteutgifter: kr 1 542,- - avdrag: kr 809,- - felleskostnader: kr 3 009,- - kabel-TV: kr 149,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 509

Andel Fellesgjeld

Kr 279 554

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Furuset Boligsameie

Organisasjonsnummer

977227062

Om sameiet

Sameiet består av 22 enheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365691049, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 6,7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 14.01.2026: 6 150 202

Andel av saldo: 279 555

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Det finnes ikke informasjon om sikringsordning i sameiet.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 830, seksjonsnummer 11 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/53/830/11:

03.02.1994 - Dokumentnr: 731 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om medlemskap i Sameiet Furuseth

Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken

26.01.1993 - Dokumentnr: 447 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/1584

01.01.2020 - Dokumentnr: 1392337 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:53 Bnr:830 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 840968 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:830 Snr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.07.1994.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger er inkludert. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 405,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr for pantedokument, opplysninger fra forretningsfører og utskrift av heftelser/servitutter. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistås av

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

27.01.2026









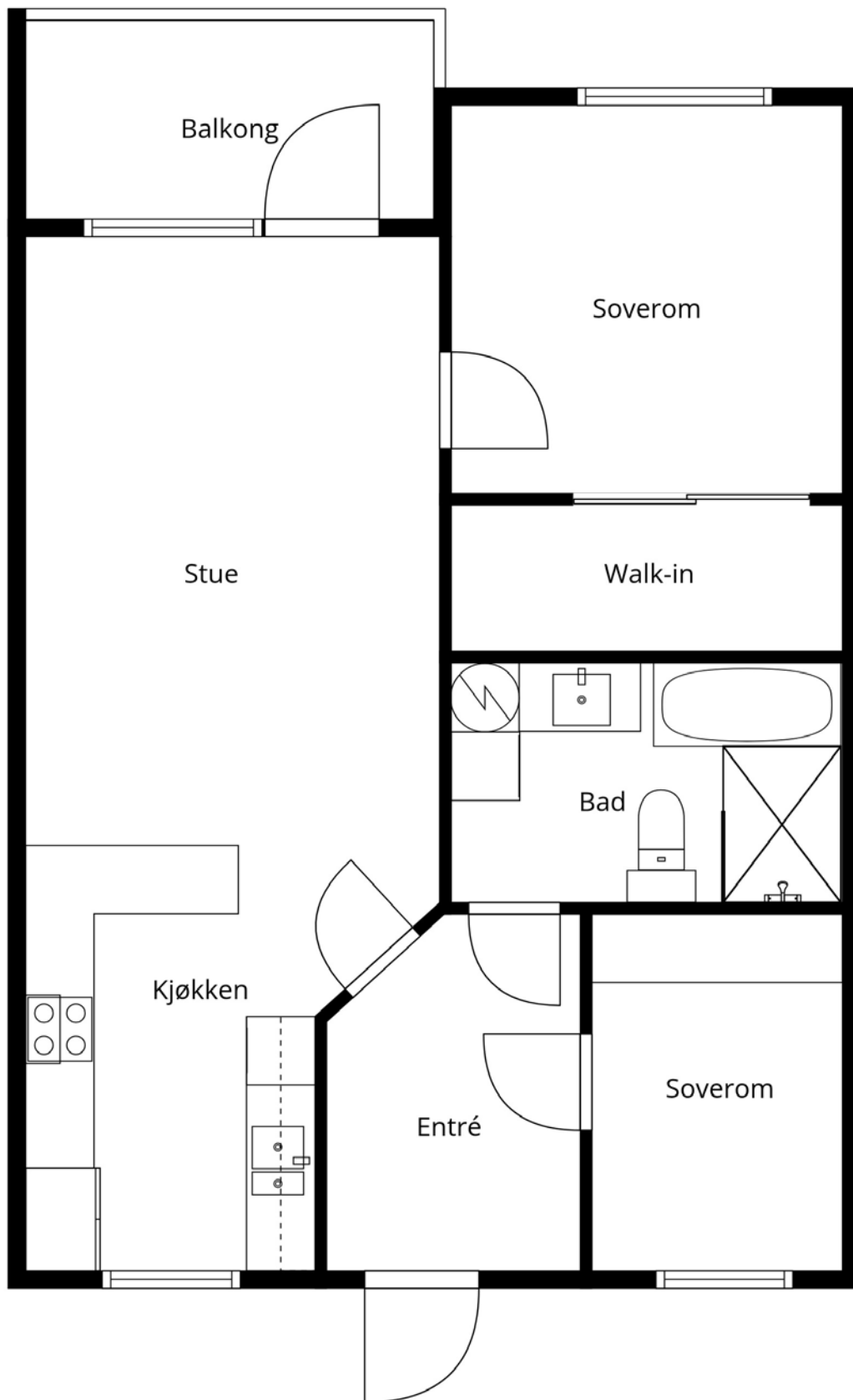












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Furusethveien 104 , 1811 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 53, bnr. 830, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1854

Referansenummer: XQ1113

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 2 etasje med et bruksareal BRA-I på 69 m², oppført i 1994.

Boligen ble renovert i 2020 med blant annet nytt bad og kjøkken.

Planløsning:

Entré, 2 soverom, garderobe (tilknyttet soverom), bad samt stue/kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 239 cm..

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på 5 m² (BRA-E).

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 6 m².

Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnert og malt trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Bad:

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020. Rommet har flislagt gulv og vegger, dusjhjørne og badekar.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vann og avløpsledninger i plast fra 2020.

Fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekrane er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderobeskap på soverom.

Oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Ventilasjonen er naturlig via spalteventiler i vinduene. På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er oppført i 1994 og fremstår som en del av et sammenhengende boligbygg med tradisjonell konstruksjonsoppbygging for perioden. Bygget har saltak, og takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Undertaket består av rupanel, også fra 2023. Loftet har begrenset bruk, hvor deler er belagt med gulv. Tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Yttervegger over grunnmur er utført som lette bindingsverksvegger i tre. Fasader er kledd med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med dette arbeidet. Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Samlet sett fremstår bygningskonstruksjonen som typisk for oppføringstidspunktet, med enkelte senere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak.

Om tomten:

Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene

består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2023. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser om at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med arbeidet.

Bygget har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Lufting fra rafter og undertak av rupanel fra 2023. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Det er observert mindre skader på tetningslisten på soverommet. Det vurderes ikke som hensiktsmessig med utbedring, da vinduet opprettholder tiltenkt funksjon og tetthet.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong fra 2020.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnert og malt

Beskrivelse av eiendommen

trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Himlingsplater.

*Eier opplyser om at overflater ble oppgradert i 2020.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 18 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020.

Rommet har flislagte gulv og vegger med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med sorte skuffer og speilskap med tre dører. Videre er det montert et frittstående badekar med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereder, samt et vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjsonen er etablert på motsatt side av badekar, og har glassvegg som beskytter mot vannsprut samt et veggmontert blandebatteri med detaljer i krom. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte i himling, og har opplegg for vaskemaskin.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020. Foretaket har stått som ansvarlig for prosjektering og utførelse av tiltaket, og opplyser at arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig. Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunen, og det er heller ikke fremlagt øvrig teknisk dokumentasjon som tegninger, produktdokumentasjon eller FDV for våtrommet.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser og sluklokalisator. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 13 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–10 mm, med stedvis motfall ved varmtvannsbereder. Fallet i dusjsonen ble målt til mellom 10 mm - 15 mm.

Til info:

FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall

på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Våtrommet har et hjelpesluk i plast plassert i dusjsonen og et hovedsluk under badekar fra 2020. Visuell kontroll av sluket i dusjsonen bekrefter at det er benyttet smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte fra 2020.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Innredningen har glatte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. På vegg over benk er det montert en avslutningsrad i samme benkeplatemateriale, som gir et helhetlig og sømløst uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjølfrysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2020, med fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekrane er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderobeskap på soverom.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2020. Tilknytning for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene fra byggeår.

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom

Beskrivelse av eiendommen

byggningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

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

[Gå til side](#)

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

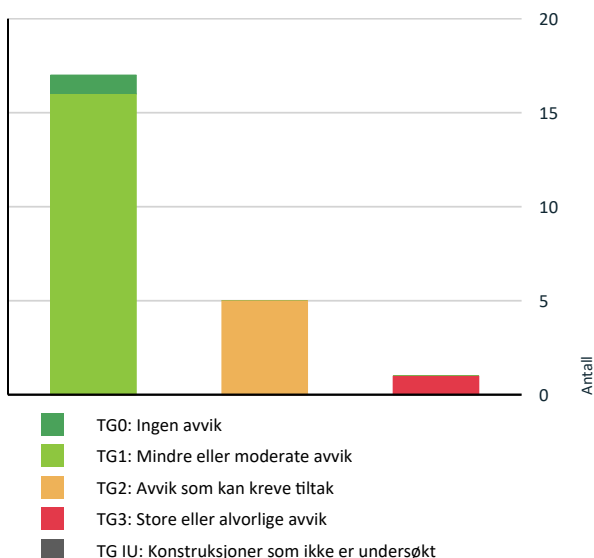
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

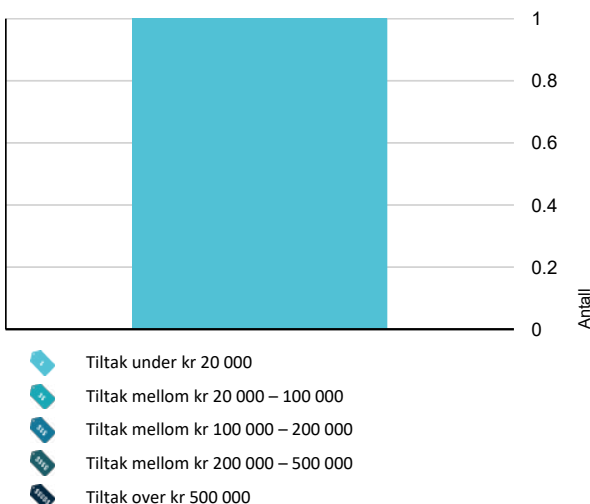
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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."

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det påvises bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. I henhold til NS3600:2018 skal det benyttes TG3 på gulv når det påvises motfall på deler av gulvflaten. Imidlertid er standarden nå revidert, og både ny (NS3600:2025) og gammel standard (NS3600:2018) kan benyttes i en overgangsperiode frem til juni/juli 2026. Etter den nye standarden vurderes ikke konstruksjonen til TG3, da funksjonskravet anses som oppfylt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluket under badekaret er ikke rengjort, og det er begrenset mulighet for inspeksjon. På bakgrunn av dette kunne det ikke bekreftes om membran/tettesjikt er utført fagmessig.
- Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskelen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av badet.



Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2023. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser om at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med arbeidet.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Lifting fra rafter og undertak av rupanel fra 2023. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lifting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Det er observert mindre skader på tetningslisten på soverommet. Det vurderes ikke som hensiktsmessig med utbedring, da vinduet opprettholder tiltent funksjon og tetthet.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong fra 2020.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ytterdøren bør vedlikeholdes for å sikre god funksjon og tetthet.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adgang til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregneret og malt trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festeplanter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Himlingsplater.

*Eier opplyser om at overflater ble oppgradert i 2020.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 18 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter kan skyldes naturlige bevegelser og setninger i bygningen over tid. For en mer nøyaktig vurdering anbefales det å utføre en fullstendig planhetsmåling av alle gulv. Ujevnheter kan medføre utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og kan over tid føre til økt slitasje eller oppsprekking i gulvbelegg.

1 TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dører vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020.

Rommet har flislagte gulv og vegger med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med sorte skuffer og speilskap med tre dører. Videre er det montert et frittstående badekar med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereider, samt et vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjsonen er etablert på motsatt side av badekar, og har glassvegg som beskytter mot vannsprut samt et veggmontert blandebatteri med detaljer i krom. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte i himling, og har opplegg for vaskemaskin.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020. Foretaket har stått som ansvarlig for prosjektering og utførelse av tiltaket, og opplyser at arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig. Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunen, og det er heller ikke fremlagt øvrig teknisk dokumentasjon som tegninger, produktdokumentasjon eller FDV for våtrommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser og sluklokalisator. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 13 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–10 mm, med stedvis motfall ved varmtvannsbereider. Fallet i dusjsonen ble målt til mellom 10 mm - 15 mm.

Til info:
FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det påvises bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. I henhold til NS3600:2018 skal det benyttes TG3 på gulv når det påvises motfall på deler av gulvflaten. Imidlertid er standarden nå revidert, og både ny (NS3600:2025) og gammel standard (NS3600:2018) kan benyttes i en overgangsperiode frem til juni/juli 2026. Etter den nye standarden vurderes ikke konstruksjonen til TG3, da funksjonskravet anses som oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør for å unngå ytterligere skade, vanninntrengning og redusert levetid på gulvet. Motfall og manglende høydeforskjell utenfor dusjsonen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er kun for utbedring av bom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et hjelpesluk i plast plassert i dusjsonen og et hovedsluk under badekar fra 2020. Visuell kontroll av sluket i dusjsonen bekrefter at det er benyttet smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

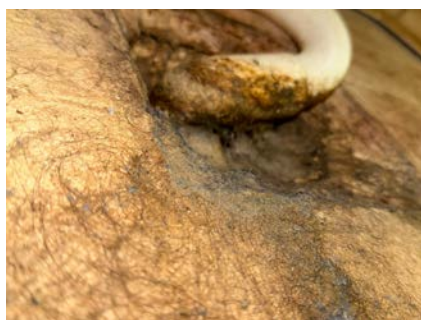
- Det er avvik:
- Sluket under badekaret er ikke rengjort, og det er begrenset mulighet for inspeksjon. På bakgrunn av dette kunne det ikke bekreftes om membran/tettesjikt er utført fagmessig.
- Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskelen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket under badekaret bør rengjøres og tilkomst for inspeksjon bør forbedres, slik at det kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført. Det bør etableres membranoppkant ved dørterskelen for å hindre at vann kan trenge ut av badet. Manglende kontroll og utførelse av membran medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, varmtvannsbereder, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

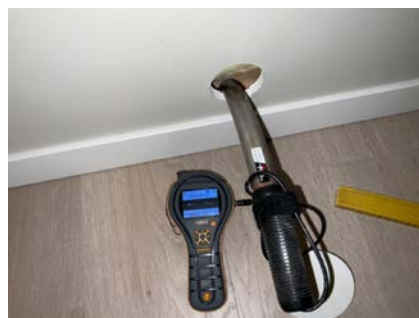
2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede foretok fuktmåling ved hulltaking på befaring den 23.01.2026.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Innredningen har glatte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. På vegg over benk er det montert en avslutningsrad i samme benkeplatemateriale, som gir et helhetlig og sømløst uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2020, med fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderobeskap på soverom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder for oppføring av nytt bad, kjøkken og vann/ avløps ledninger i 2020.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2020. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS, datert 2021, som omfatter oppføring av nytt bad, nytt kjøkken samt nye vann- og avløpsledninger utført i 2020.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1 Varmesentral

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG 1 Varmtvannstank

På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*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 bygningssakkyndig 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med etablering av nytt bad og kjøkken, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene. Videre er det fremlagt faktura for feilsøking på varmtvannsbereder i 2023, hvor det ble avdekket varmegang i klemmer. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for utbedringen som skal ha blitt utført. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte

delene av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-l):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

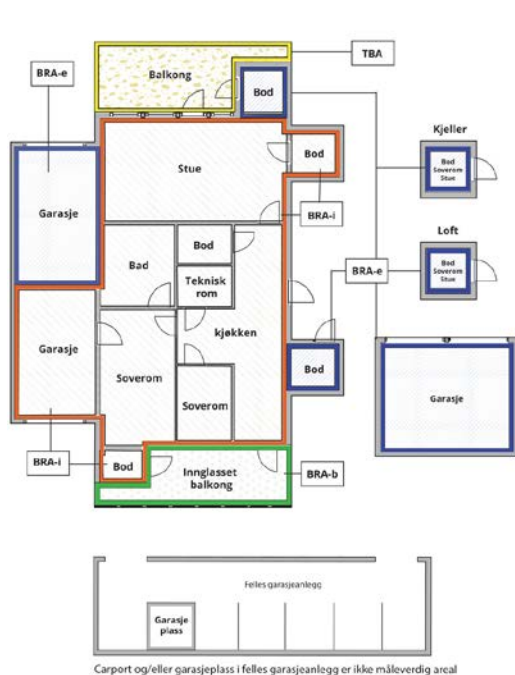
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	69	5		74	6
SUM	69	5			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	830		11	6200 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Furusethveien 104

Hjemmelshaver

Strøm Haakon Syverstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Furusetveien 104 ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som barnevennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten kombinerer nærhet til sentrumsfunksjoner med skjermede og rolige omgivelser. Eiendommen har kort avstand til Askim sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarehandel, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlige tjenester. Askim togstasjon ligger innen rimelig rekkevidde og gir gode pendlermuligheter mot blant annet Ski og Oslo. Området har også god tilknytning til hovedveinettet, noe som gir enkel adkomst for bilpendlere. Nærområdet byr på flere grøntområder og turmuligheter, og det er kort vei til rekreasjonsarealer langs Glomma. Samlet sett fremstår beliggenheten som attraktiv for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i et veletablert boligområde med god tilgang til både natur og bymessige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Haakon Syverstad Strøm

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furusethveien 104

1811 Askim

3118-53/830/0/11



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: VANN&VARME TEC AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering bad, pluss alle rør og kjøkken.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet ny membran, topp membran med duk forsterker.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det var lekkasje på tak. Borettslaget fornyet takene i 2023.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Borettslaget innhentet entreprenør.

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget fornyet takene i 2023.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gulv, stue/kjøkken har en skjevhet som er i konstruksjon. Skjevheten måles av takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: VANN&VARME TEC AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløps rør i seksjon, sluk og rør i rør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: JOHANSEN EL-INSTALLASJONER AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utførte EL-sjekk i juni 2023.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: JOHANSEN EL-INSTALLASJON AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye dimmere, enkelte stikk, varmekabel.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Borettslaget har innhentet entreprenør som utførte arbeid på terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

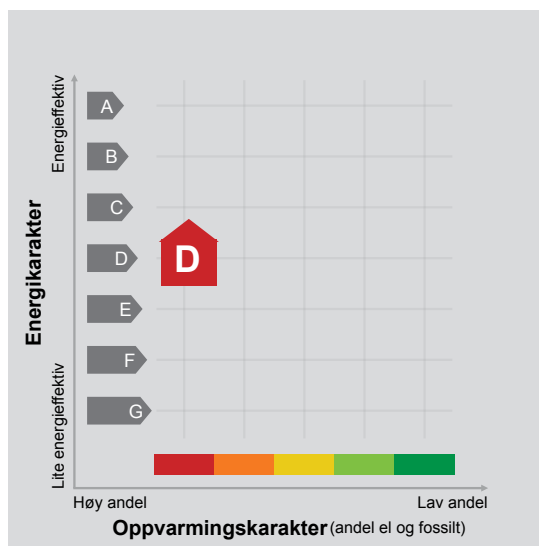
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Furusetheien 104
Postnummer	1811
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6411118
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	371d13aa-5932-467a-8658-7b95e9ab4f29
Dato	18.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 05 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Furusethveien 104
Postnummer: 1811
Sted: ASKIM
Kommune: Indre Østfold
Bolignummer: H0201
Dato: 18.06.2024 11:12:17
Energimerkenummer: 371d13aa-5932-467a-8658-7b95e9ab4f29

Kommunennummer: 3118
Gårdsnummer: 53
Bruksnummer: 830
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6411118

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Furusethveien 104 - Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Høyendal	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
Askim stasjon	13 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Circle K Askim	11 min
Østfoldbadet	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

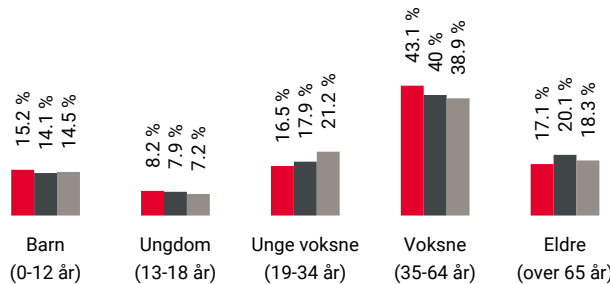
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Askim	10 min
Kiwi Askim	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽	Askim ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Østliveien - balløkke	11 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	Fitnesspoint Askim	15 min	🚶
🚴	Family Sports Club Askim	16 min	🚶

Boligmasse

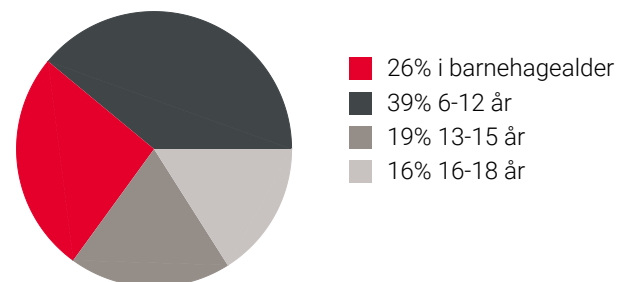


45% enebolig
17% rekkehus
6% blokk
33% annet

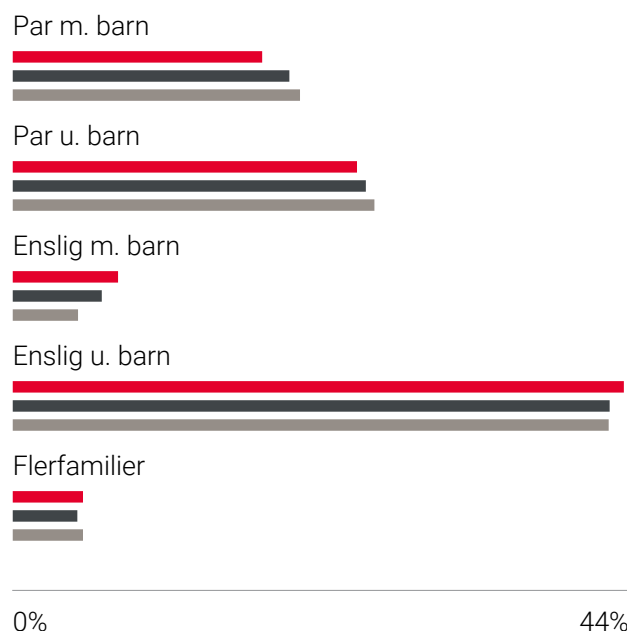
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



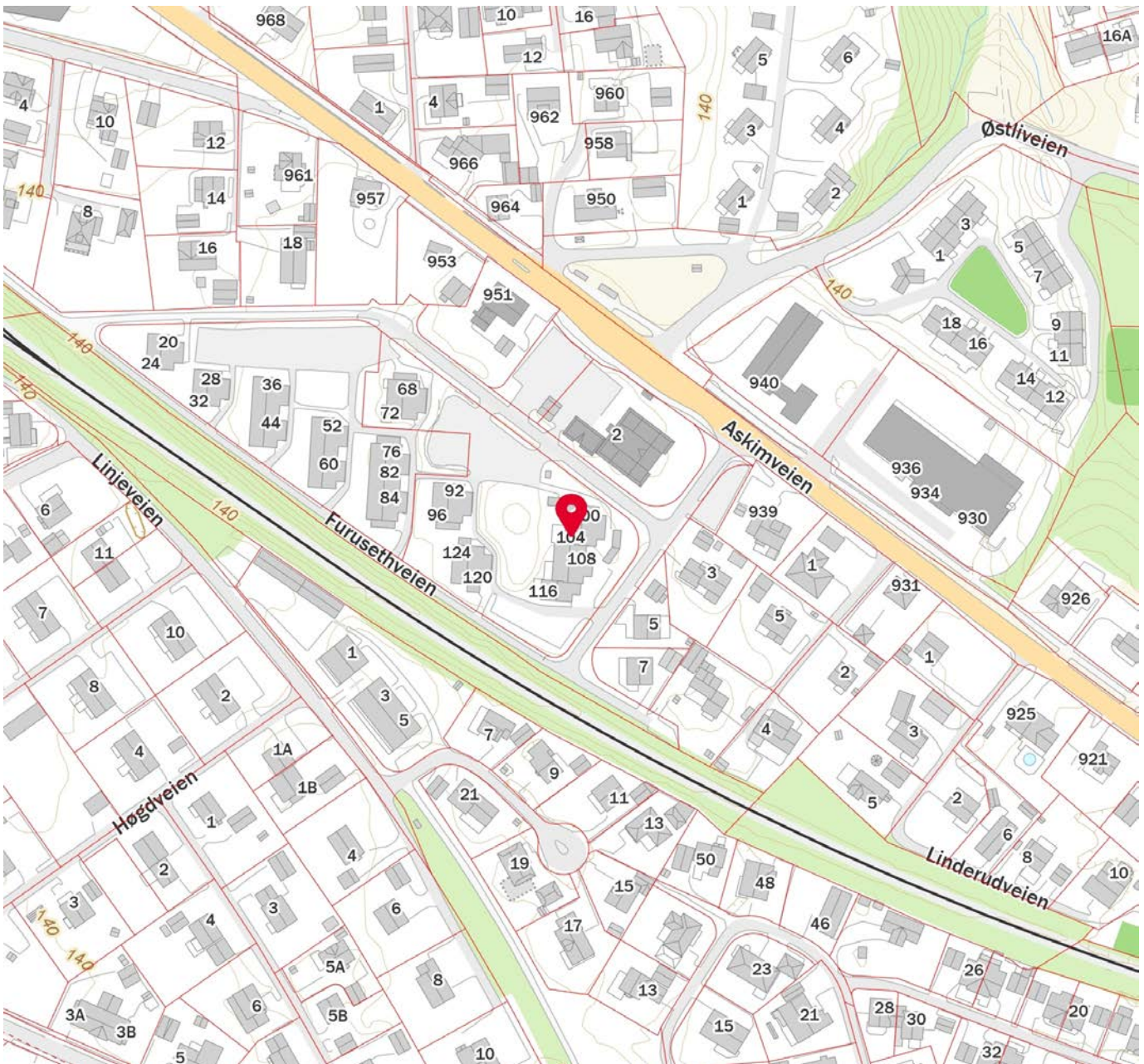
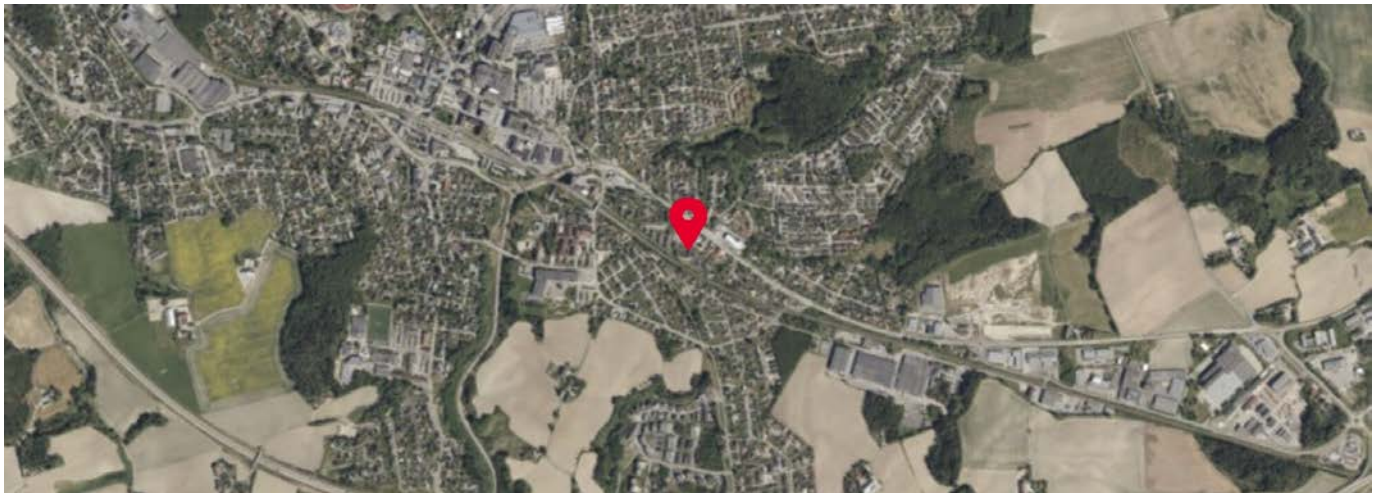
Familiesammensetning



Magnhildrud
Askim
Norge

Sivilstand

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



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

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	5085593
Status	Lukket
Kontrolldato	10.04.2019
Målnummer	7359992906356416
Dokumentdato	16.01.2026

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Alt ser bra ut!

Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger i denne rapporten.



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 13.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	830	Festenr.		Seksjonsnr.	11
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET

1: INDRE ORDEN.

1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

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

1.2. Dyr

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

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

1.3. Nattero

Mandag-Fredag.

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

Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.

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

Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.

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

1.4 Søppel

Husholdnings søppel.

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

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

1.5 Tvister og Uenigheter.

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

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

1.6 Strøsand.

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

2: INDRE FELLESOMRÅDER.

2.2. Orden og ryddighet.

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

2.3. Planter.

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

2.4. Barn og Lek.

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

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.

Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.

Vis hensyn!

2.5 Beplanting i fellesarealer.

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

2.6 Fasadeendring.

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

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

3. TRAFIKK OG PARKERING.

3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

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

3.2. Parkering

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

Hver eier har sin parkeringsplass.

3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

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

4. BALKONGER OG TERRASSER.

4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

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

4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

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

4.3. Markise farge.

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

5. GENERELT.

5.1. Husordensregler.

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

Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.

Askim, den

Beboer / Andelseier signatur.

Vedtekter for Furuseth Boligsameie

Gnr. 53, Bnr. 830 i Askim kommune

Vedtektene ble sist endret 24.05.2020.

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

§1

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

§2

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

§3

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

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

§4

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

§5

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

§6

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

§7

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

§8

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

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

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

På det ordinære årsmøte behandles:

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

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

§9

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

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

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

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

§ 10

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

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

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

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

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

§ 11

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

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

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

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

Ovenstående vedtekter er lest og akseptert.

Askim, den

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Husordensregler

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

Vedtak:

Nye husordensregler ble godkjent. Enstemmig vedtatt.

4.2 El-kontroll

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

Vedtak:

Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

4.3 Økning for "ikke nødvendige" prosjekter

Sak fra seksjonseier:

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

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

Vedtak:

Det ble vedtatt at sameieavgiften/felleskostnadene ikke skal reduseres.

4.5 Parkering langs veien

Sak fra seksjonseier:

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

Vedtak:

Styret skal se på løsninger rundt parkeringen langs veien.

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

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

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:

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

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

Vedtak:

Valgt ble: Idar Oskar Jenssen for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Amela Lovic for 1 år

Valgt ble: Rønnaug Skjelle for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

Protokoll for Furuseth boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

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

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasje lag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FURUSETH
Askim Kommune

Planens dato: 11.11.1988.

Kommunestyrets vedtak: 30.3.89, sak 23/89

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

§ 6 forts.:

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

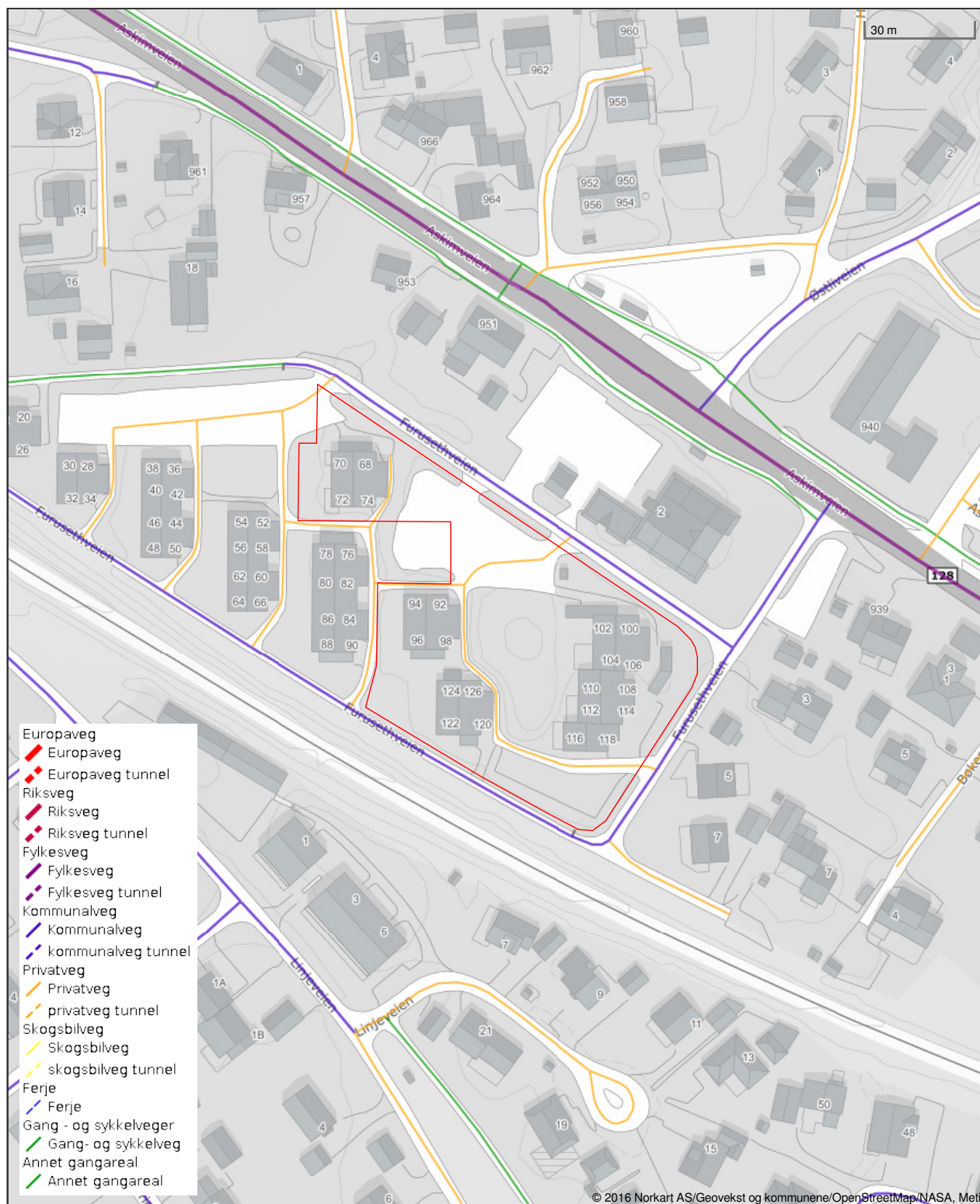
Askim, 15.11.1988


PER M. SOLHEIM
RÅDMANN





Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/830//



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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

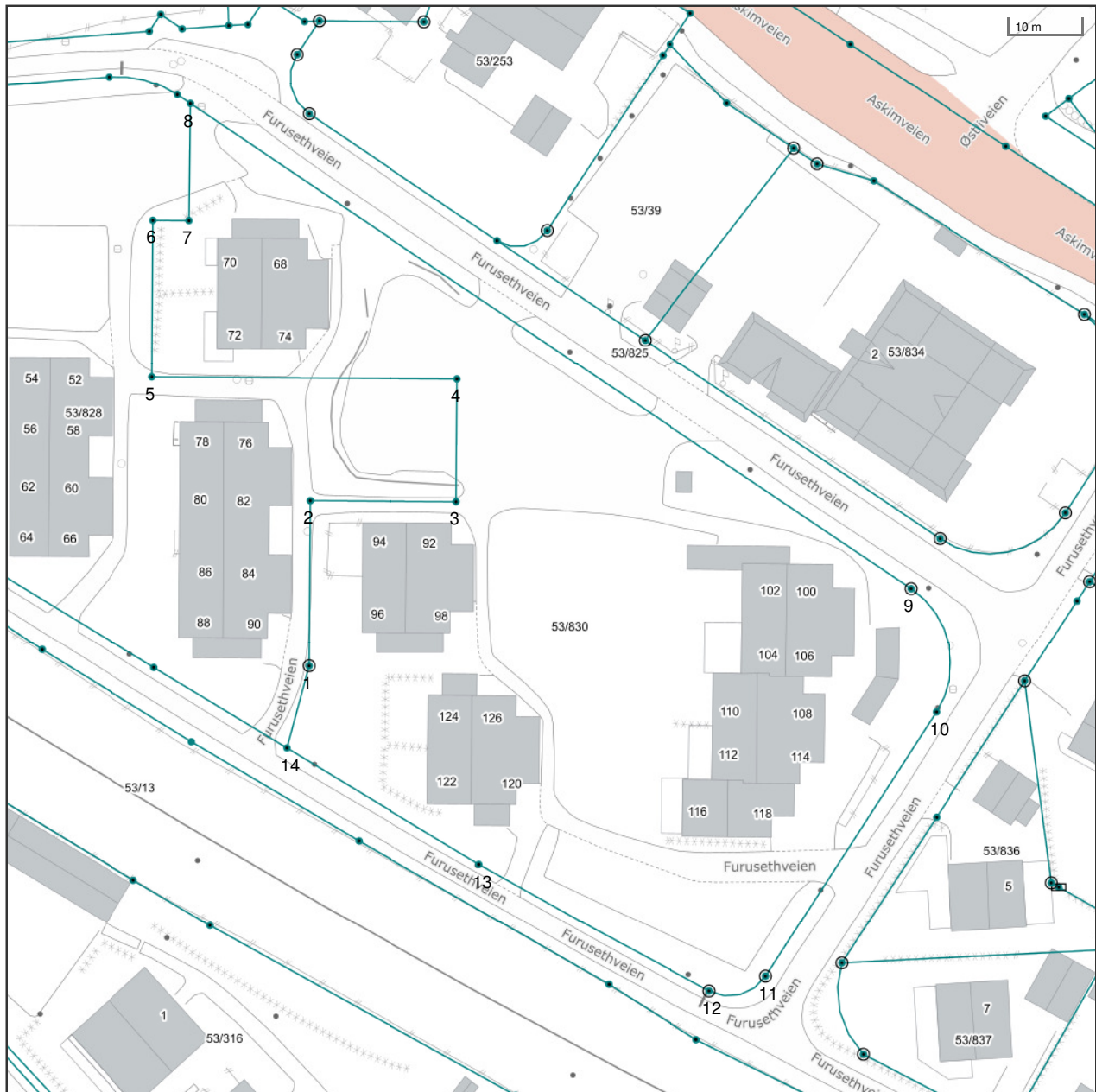
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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



Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/830//11

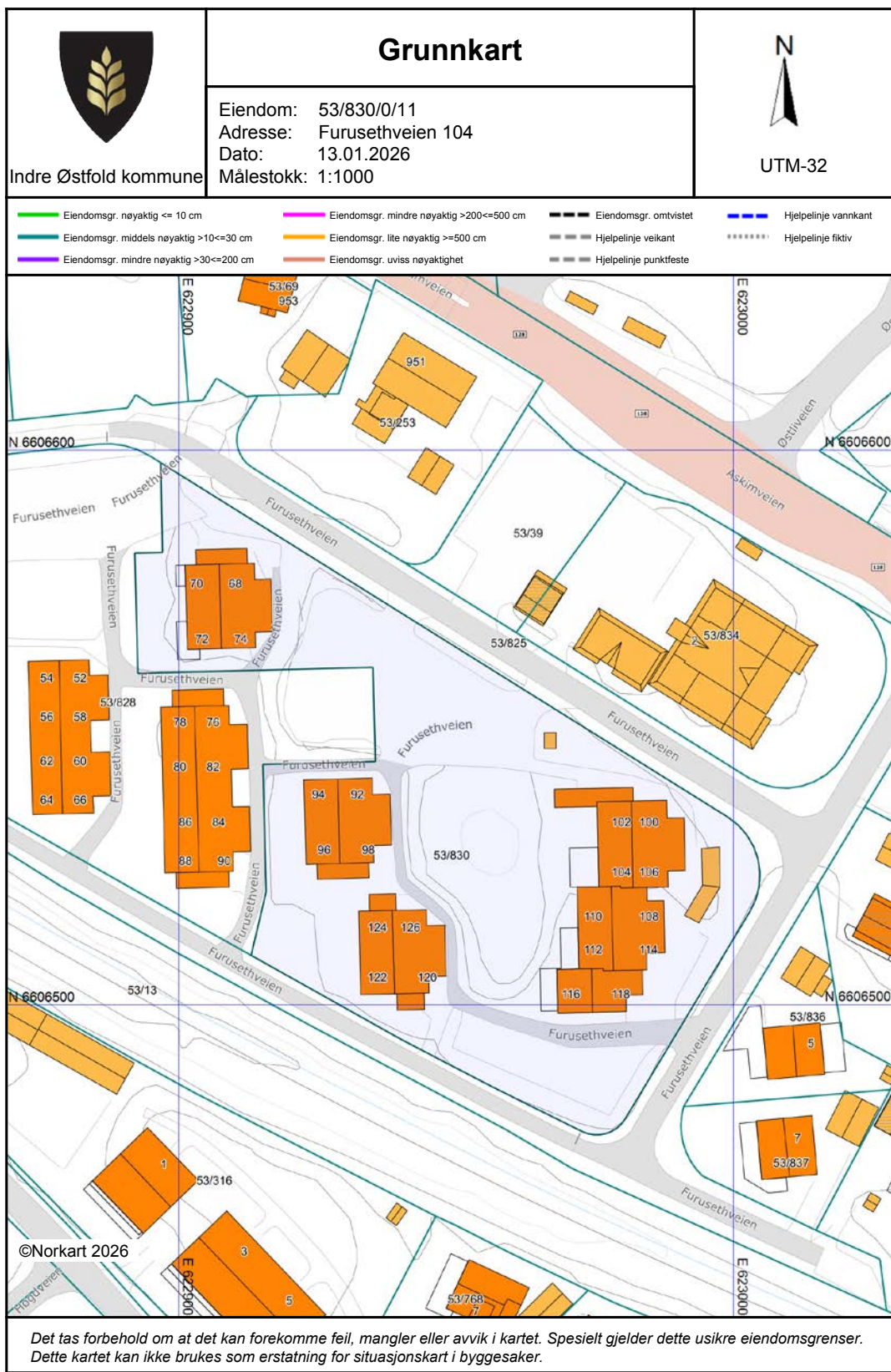


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

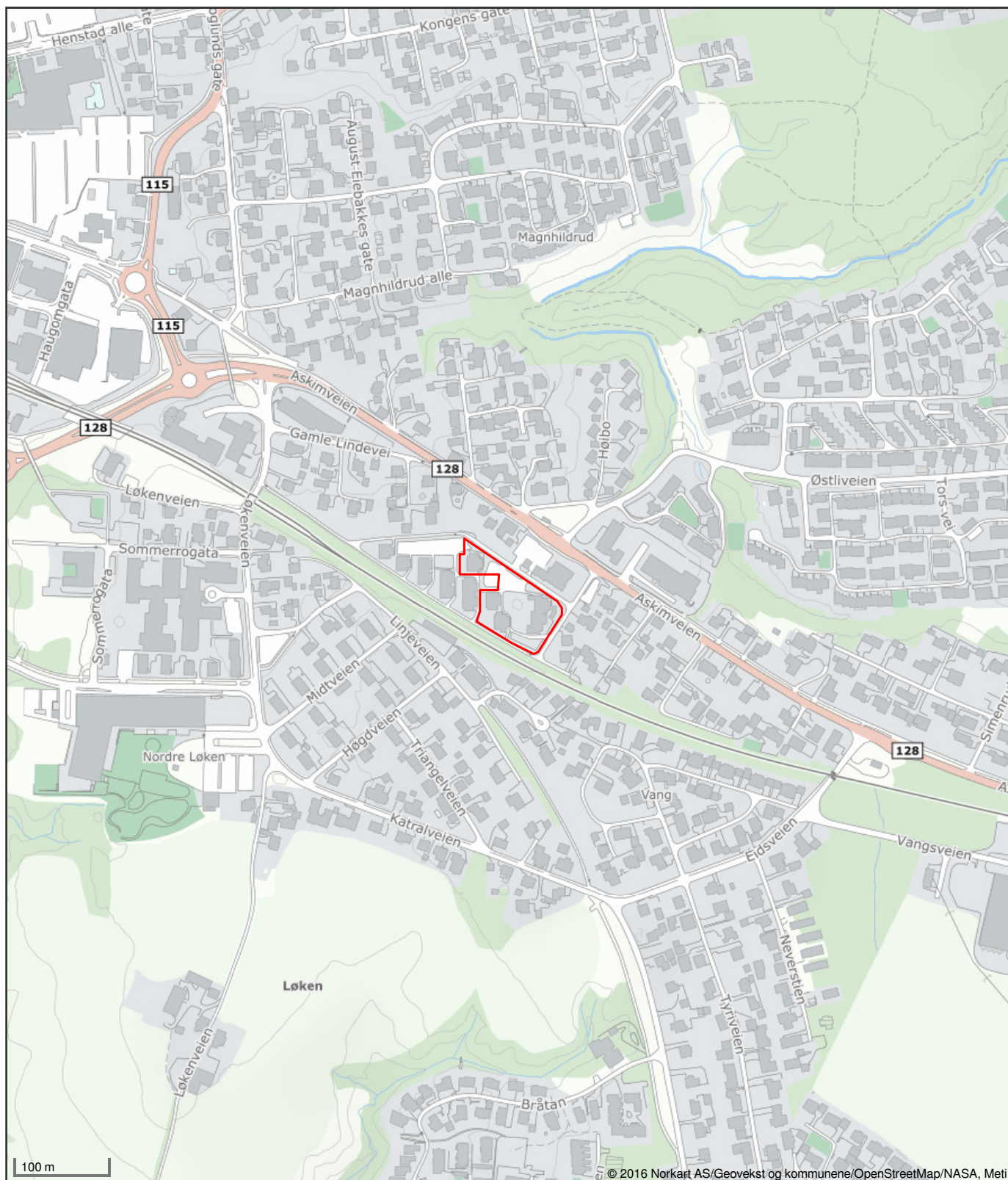
Areal og koordinater for eiendommen

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

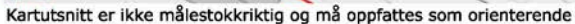


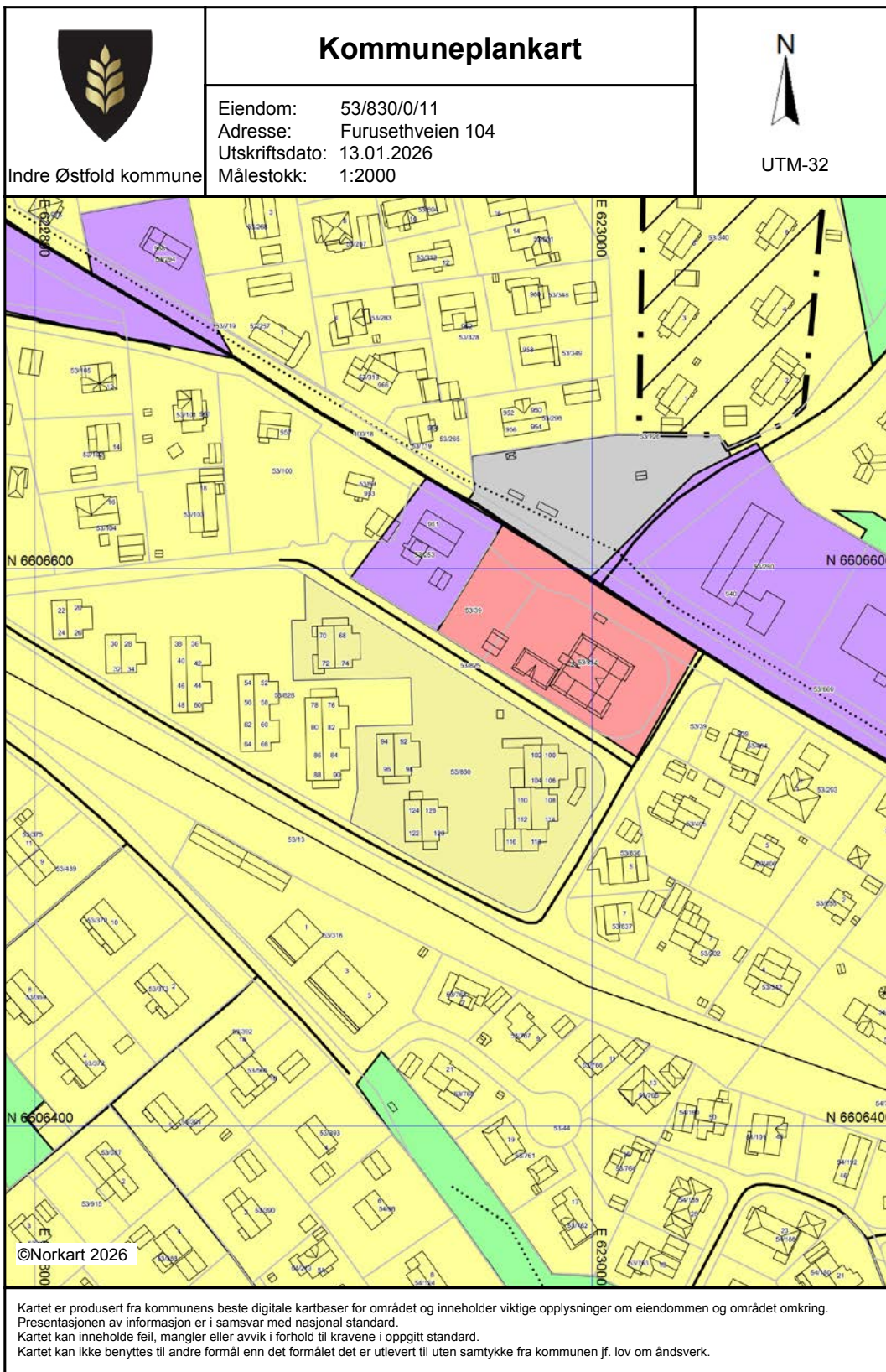


Oversiktskart for eiendom 3118 - 53/830//



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





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Furusethveien 104
1811 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Madelene Hidalgo Nilsen

Telefon: 988 15 429
E-post: madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre