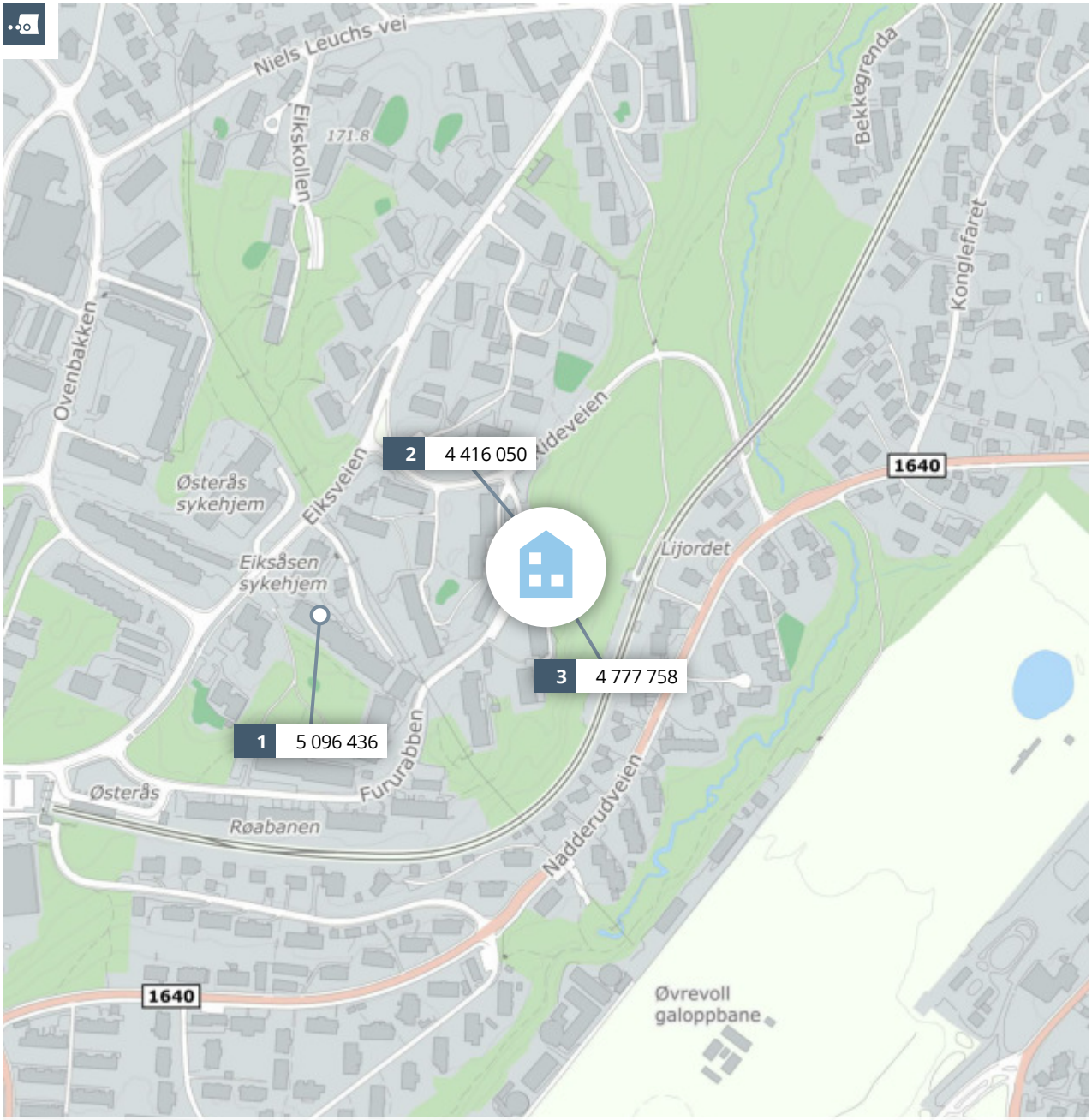
FURURABBEN 23B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

FURURABBEN 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fururabben 23 B, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 34 BNR 284 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 11

Verdivurdert til

4 490 000

177 758	4 667 758	88 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 253
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiksveien 92 B 58 m² 1966	1. etg	1 sov	19.08.2024	4 890 000	**4 975 000**	121 436	5 096 436	**87 870**
2	Fururabben 25 A 55 m² 1959	1. etg	2 sov	26.06.2023	4 200 000	**4 350 000**	66 050	4 416 050	**80 292**
3	Fururabben 23 B 54 m² 1959	3. etg	2 sov	02.06.2025	4 650 000	**4 600 000**	177 758	4 777 758	**88 477**

Dette er en flott, gjennomgående 3-roms i toppetasje som er pusset opp med alt de siste årene utenom bad. Leiligheten har en fin og lun balkong, pent utsyn på begge sider og et pent uttrykk. Sameiet har gjort gode oppgraderinger med blant annet bergvarme i 2024.

Kort fortalt:
•Delikat 3-roms pusset opp de siste årene
•Selveier i toppetasje
•Parkering*
•Solrik og overbygd balkong
•Entré med garderobe
•Gode vindusflater og hyggelig utsyn
•Lekkert kjøkken fra 2023
•Stort sett totaloppusset siste år utenom bad
•To fine soverom
•Automatsikringer
•Stor lagringsbod

Beliggenheten er upåklagelig i et rolig strøk og populært sameie, med nærhet til Østerås og Eiksmarka senter, T-bane og marka. Det er busstopp kun et par minutters gange unna.

Se punkt om parkering i salgsoppgave.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

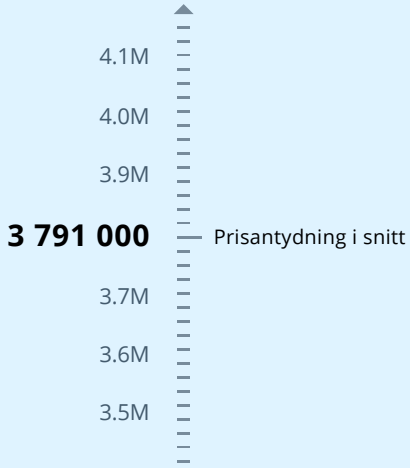
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.10.2022	15.11.2022	05.12.2022	3 500 000	3 300 000	63 569	3 363 569	2
17.11.1992		17.11.1992	-	350 000	-	350 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. pusset opp

Leiligheter til salgs i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

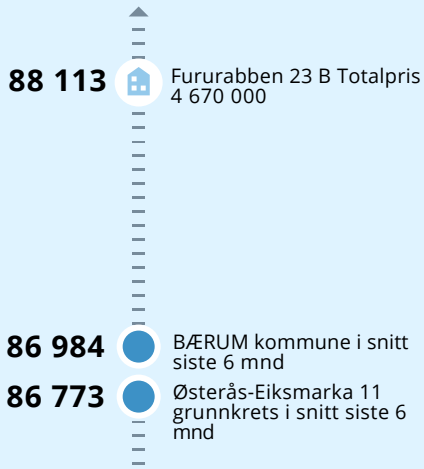


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Fururabben 23B
1361 Østerås

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 16/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 284
Hjemmelshaver:	Edward Emil Dreyer Amble
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	-
Andelsnummer:	–
Byggeår:	1959
Tomt:	4097 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Edward Emil Dreyer Amble
Befaringsdato:	12.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser.
Kort gangavstand til Østerås T-banestasjon.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med korrugerte stålplater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble pusset opp i 2023 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje på overflatene må forventes da boligen er brukt.
Badet må forventes å være originalt og det er bemerkninger vedrørende badets tettesjikt og sluk, samt generelle alder og utførelse.
Kjøkkeninnredning fra 2023 og montert med tilstrekkelig sikringsutstyr som waterguard og komfyrvakt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
Stoppekraner er montert på badet og på soverommet bak kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann via bergvarme.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer via bergvarme.
Radiator på badet.
Radiatorene i boligen er originale og utskiftning til nyere modeller kan medføre økt effektivitet.
Mulighet for tilkobling av en radiator på hovedsoverommet i følge hjemmelshaver.

Mulighet for reservert parkeringsplass foran blokkene. Venteliste praktiseres.

DOKUMENTKONTROLL:
www.baerum.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet. Spilekledning i gangen.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: Herdet parkett. Malt betong på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
2023: Leilighetens overflater ble pusset opp.
2023: Oppgradert el-anlegg.
2023: Ny kjøkkeninnredning.
2023: Ny balkongdør på soverommet.
2024: Etablering av bergvarme i sameiet.
2024: El-tilsyn.
2025: Overflatene på badet ble malt. Stoppekraner på badet og kjøkkenet er montert, samt ny servant og dusjkabinett.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
4. etasje	53	0	0	4	53	0
SUM BYGNING	53	7	0	4	53	0
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr "34": 6,9 kvm.
Balkong: 4,3 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 14 mm internt.
- Soverom: 6 mm internt.
- Soverom: 7 mm internt.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som forekommer.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Edward Emil Dreyer Amble.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

16/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet må forventes å være originalt fra byggeåret og ble i 2025 malt opp, samt oppgradert med ny servant og dusjkabinett.
Flislagt brystning og malte flater. Avskalling av puss har oppstått over speilet.

Naturlig avtrekk med påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og forsiktighet med vannsøl anbefales da karmen ikke er beregnet for å tåle fuktbelastningen som kan oppstå ved søl. Ved rehabilitering så anbefales det å montere et vindu med PVC-karm og flislagt smyg, samt en tett overgang mellom karm og membran.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av en malt betongflate og oppvarming av badet er via en radiator(original).

Gulvet har blitt malt opp og fremstår uten synlige sprekkdannelser på befaringsdatoen.

Fallforholdet ble målt til ca 1:50 på hele flaten og lekkasjevann vil ledes til sluket.

Det er ikke etablert en membran på gulvet og høydedifferansen mellom slukrist og overkant membran ved dørterskelen vil dermed danne et avvik da det ikke er iht dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er et støpejernssluk og må forventes å være originalt fra byggeåret.
Rustdannelse ble observert i sluket.
Det ble ikke observert en membran i sluket og det legges til grunn at en membran ikke forekommer på gulvet da dette var normal byggeskikk i 1959.
Rørgjennomføringer i veggen er ikke forseglet med en membran eller tilsvarende.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er bestående av mur. Fuktsøk ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken med benkeplate av granitt(i følge hjemmelshaver), slette skapfronter og malt backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
Manglende silikonfuge mellom benkeplaten og bakveggen kan føre til at det trekker vann ned bak skapet som kan forårsake fuktskader.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i ble pusset opp i 2023 og fremstår med normal slitasje.
Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser på befaringsdatoen. Enkelte uferdige overganger(listverk, fuger) forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1983 og 2001.
Balkongdør på soverommet med 3-lags glass fra 2022. Balkongdør i stuen med 2-lags glass fra 2001.
Inngangsdør med B-30/30db brann-og lydklassifisering.
Baderomsvinduet har slått seg og har overfladisk slitasje. Vinduet på soverommet har sprekkdannelser i treverket og flassende maling.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og er iht datidens krav.
Balkongen består av en utkragende betongkonstruksjon og overflaten er kledd med tretremmer. Underliggende betongkonstruksjon er ikke synlig for besiktelse.
Avrenning ut mot en spalte mellom rekkverket og balkongen.

Rekkverket til den franske balkongen på soverommet ble målt til 91,5 cm høyt og har en tilstrekkelig høyde iht datidens krav. Åpningen under rekkverket ble målt til mellom 13-14 cm og dette tillater at små barn kan få hodet i mellom og dermed utgjør åpningen en fallrisiko.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1959/2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på plast-og kobberrør.
Nye plast-og kobberrør på kjøkkenet og stedvis på badet ble lagt i 2023 i forbindelse med oppussingen. Enkelte rørdeler med høyere alder og det må forventes at disse er originale.
Stoppekraner ble montert i 2023 på både kjøkkenet og badet, disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i blokken består i hovedsak av støpejernsrør fra byggeåret. En del av av avløpsrøret(soilrøret) tilhørende kjøkkenet ble skiftet ut i 2023 i regi av dagens eiere og en stakeluke ble montert. Avløpsrøret på badet er ikke synlig.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann via bergvarme.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1959

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med avtrekk på badet. Det ble påvist et trekk i ventilen på badet ved papirtest.
Det bemerkes at det i tillegg er montert en ventil i ytterveggen og denne kan fungere som en friskluftsventil ved undertrykk i boligen. Dette medfører at det kan oppstå et kulderas på vinterstid og det anbefales å holde denne lukket.
Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og i vinduskarmene i øvrig bolig, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Flere av dekslene til lufteventilene i vinduskarmene mangler.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023 og det foreligger samsvarserklæring for utført arbeider. Det henvises til samsvarserklæringene for utfyllende informasjon om hva som dekkes/er utført.

Et el-tilsyn ble utført i 2024 og avdekkede avvik har blitt lukket. Bekreftelse foreligger fra Elvia på at tilsynet er avsluttet. Merk: Et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no og disse samsvarer med omrisset av leiligheten.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.

Det ble fremvist dokumentasjon på arbeider utført i regi av dagens eier. Henviser til dokumentene for utfyllende informasjon om hva som dekkes.

Gjennomføringen av ledningene/K-rørene i ytterveggen er ikke branntettet i oppgangen. Gjennomføringen må sikres med en tilstrekkelig løsning slik at gjennomføringen tåler belastningen ved brann.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og forsiktighet med vannsøl anbefales da karmen ikke er beregnet for å tåle fuktbelastningen som kan oppstå ved søl. Ved rehabilitering så anbefales det å montere et vindu med PVC-karm og flislagt smyg, samt en tett overgang mellom karm og membran.

Overflatene er originale og elde/slitasje må forventes.

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Avskallet puss i overkant av speilet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Baderomsgulvet har høy alder og tilhørende elde/slitasje må forventes.

Det er ikke etablert en membran på gulvet og høydedifferansen mellom slukristen og til overkant av membranen(som ikke eksisterer) ved dørterskelen er mindre enn kravet på 25 mm.

Rehabilitering av våtrommet må påregnes og oppgradering av fall, høydekrav etc utføres iht TEK-17.

4.1 Vinduer og ytterdører

Baderomsvinduet har slått seg og lukkes ikke med enkelhet. Karmene til baderomsvinduet har også overfladisk slitasje. Vinduet på soverommet har sprekkdannelser i treverket og flassende maling.
Vedlikehold anbefales ved videre bruk.
Vinduene fra 1983 har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Åpningen under rekkverket til den franske balkongen ble målt til mellom 13-14 cm og dette tillater at små barn kan få hodet i mellom og dermed utgjør åpningen en fallrisiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Høy alder på avløpene i blokken generelt og det må påregnes at det på sikt er nødvendig med en rørfornying eller en utskiftning av avløpsrørene.
Enkelte vannrør i leiligheten har høy alder og en generell utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket har passert forventet levetid og rustdannelse ble påvist. Utskiftning av sluket må påregnes ved en rehabilitering av våtrommet.

Rørgjennomføringer i veggen er ikke forseglet med en membran eller tilsvarende. Dette kan medføre at fuktighet trekker inn i veggene.

Det er ikke benyttet en membran på våtrommet og dette samsvarer med byggeskikken fra 1959.
Etablering av et tettesjikt på badet anbefales og i kombinasjon med et nytt sluk så medfører dette at badet må rehabiliteres i sin helhet.

Rehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes. Videre bruk av badet gjøres på egen risiko.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250435

Selger 1 navn
Edward Emil Dreyer Amble

Gateadresse
Fururabben 23B

Poststed	Postnr
Østerås	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250435

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt inn stoppekraner på alle vannrør. Byttet dusjkabinett og vask selv. Ikke fått faktura på dette enda
Arbeid utført av	Heineberg rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet så mye som mulig av vannrør og avløp i tilknytning til kjøkkenet. Deretter installert vannlås og avløp til vask og oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Heineberg rør AS

Filer

Image (3).pdf Image (4).pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hele strømanlegget og alle sikringer. Lagt inn spotter i gang og stue.
Arbeid utført av	Guriby

Filer

Samsvarserklæring mv - Downlights i Gang m.m. 2232475.pdf

2Rapport_fra_risiko._og_slutt._lav_risiko_(_risikovurdering_og_sluttkontrol).pdf 1Samsvarserklæring_FEL.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg fra elvia og feil ble utbedret.

Document reference: 159250435

Filer

1Rapport_fra_risiko._og_slutt._lav_risiko.pdf | 2Samsvarserklæring_FEL.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles ladebokser for alle i sameiet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250435

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250435

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edward Amble	c6b5b17e887bbf932a021 9e6b2e708f88b7e86b5	05.06.2025 08:32:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250435

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

PRIVATMEGLEREN

Fururabben 23/25 Boligsameie
v/ Exio

info@exio.no

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
159-25-0435	Viktor Wiese	93 61 27 70	11.06.2025

Salg av eierseksjon i Fururabben 23/25 Boligsameie

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Fururabben 23B, 1361 Østerås
Hjemmelshaver(e): Edward Emil Dreyer Amble
Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 29 i Bærum kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Viktor Wiese

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 29 i Bærum kommune
Adresse: Fururabben 23B, 1361 Østerås
Onr. 159-25-0435

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4253

Felleskostnader inkluderer Felleskost, koll, internett, nedbet lån

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 7 463 pr 01.04.25

Forsikret i Fremtind Polisenr 20865513 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 177 758 pr 31.12.24
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 5 512 493 pr 31.12.24
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 7,7 pr 2021
Dato siste termin 2041

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr 31.12.24
Total formue kr. 0 pr 31.12.24

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 570,-
Innhenting av opplysninger	Kr	inkl
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer: 6032.17.60069

Styreleder i sameiet

Navn: Petter Henriksen

Adresse:

Telefon: 947 94 019

Fax:

E-post: fururabben@gmail.com

Send svar til: **Viktor.wiese@privatmegleren.no**

Dato og sted: 11/06 Nesbru

Torgeir Sundgot for Exio Regnskap

Forretningsførers stempel/underskrift

Vedtatt på årsmøte 20.06.2022

Ordensregler for Sameiet Fururabben 23/25

1. Felles inngangsdør skal til enhver tid være låst. Personer som ikke er på besøk eller tilhører en beboer enhet skal ikke slippes inn i oppgangen.

2. Bilparkering på gårdsplass eller stikkvei er ikke tillatt. Unntak avklares med styret, men det skal alltid være plass til utrykningskjøretøy.

3. Gjenstander tilhørende beboere skal ikke plasseres i oppganger, trapper, kjellerganger eller loftsrom. Det er imidlertid tillatt å plassere sykler som er i bruk i kjellerrommet i 25A, samt under trappevangen i nederste trappe avsats (kjeller nivå)

   Medlemmer av styret administrerer tilgang til de tre felles bodene i kjeller. Beboerer som plasserer gjenstander i fellesbodene plikter å merke gjenstandene med navn. Gjenstander plassert i felles boder og som ikke er merket med navn vil kunne bli kastet i forbindelse med vår/høst dugnad uten at hverken styret eler noen av sameiets beboerer skal bli holdt ansvarlige/erstatnings pliktige.

4. Enhver forurensing av gårdsplass, fellesrom og andre fellesarealer inkludert bakside blokk er ikke tillatt.

   Restavfall skal kastet i dedikerte avfalls beholdere for Matavfall/Restavfall/Papp-Papir/Plast/Glass-Metall utenfor 25A. Matavfall skal pakkes i godkjent plast pose som kan leveres av Styret. Plast som ikke er rent og Isopor skal kastet i restavfall. Videre henvises det til kommunens kildesorteringsguide. Det er ikke tillatt å sette avfall untenfor avfalls beholderene dersom beholderen er full.

   Kompost kan kastes over kanten på baksiden av eiendommen, ned mot t-banen.

   Det er ikke anledning til å legge annet avfall (pappkartonger, etc.) i kjellergangene eller andre fellesrom. Det er den enkelte beboers ansvar å selv sørge for bortkjøring av dette, eller oppbevaring inntil bortkjøring skjer.

5. Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten, og må låses fast slik at det ved vær og/eller gjennomtrekk ikke kan medføre at det regner inn eller at vinduene kan bli knust. Dersom en beboer finner det nødvendig å åpne vinduer i oppgangen, plikter denne å påse at det etter rimelig tid blir lukket, og blir erstatningsansvarlig dersom skade på vinduet oppstår. Takluker skal kun åpnes av vaktmester eller styret.

   Lufting gjennom ytterdør er ikke tillatt.

6. Lufting og tørking av tøy på balkonger mot veien må ikke foregå slik at det er synlig fra veien. Risting av tepper og tøy fra balkonger og vinduer er forbudt.

7. Det er tillatt med grilling med elektrisk grill eller gassgrill på balkongne. Det er ikke tillatt med grilling med kull på balkongene.

Grilling på fellesarealene må foregå på asfalt eller på oppsatt grillplass (steinheller).Grilling skal ikke foregå slik at det kan føre til brann eller skader på fellesarealene.

For grilling med gassgrill gjelder følgende regler:

- Gassbeholder skal ikke være større enn 5 kg
- Gassbeholder skal kobles fra når grillen ikke er i bruk
- Slange og tilkobling skal sjekkes grundig hvert år for å unngå lekkasje.
- Grillen skal renses regelmessig og det må påses at gassbeholder står plassert slik at det ikke kan dryppe fett på denne.

8. Uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen, med unntak av informasjon som gjelder sameiets beboere slik som for eksempel fest- og støy varsling, og oppussing.

9. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og -dører være forsvarlig lukket. Knuste vinduer i kjellerbodene plikter beboeren selv straks å erstatte med nye. Lufting i kjeller regionen må ikke skje uten netting foran vinduene.

10. Fellesrommene vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden, og etter styrets nærmere bestemmelser.

    Dørene skal alltid være låst til vaske- og tørkerom.

    Bruk av vaskeriet
    Mandag – søndag: kl. 08:00 – 22:00
    Helligdager: kl. 11:00 – 17:00

    Benytt vaske/tørke liste som er oppslått på vaskerommet for å reservere tid.
    Ny tid kan ikke reserveres før en har avsluttet allerede oppsatt tid.

    Alle som bruker vaskeriet må rydde etter seg. Maskinene skal være rene og fri for såpesøl. Tom emballasje skal fjernes.

11. Bruk av åpen flamme eller fyrstikker er forbudt i fellesrom, boder, kjeller og på loft.

12. Beboerne er pliktig å melde fra til styret om skader i fellesområder (trappeoppgang, fellesboder, vaske- og tørkerom, kjellerrom, oppganger, ytterdører og annet som tilhører eiendommen).

13. Alle som bor, jobber og oppholder seg på sameiets eiendom plikter å oppføre seg hensynsfullt overfor sameiets beboere.

14. Beboerne plikter å sikre at hvitevarer i leilighetene er installert på forsvarlig måte.

15. Dyrehold i leilighetene må godkjennes via søknad på mail til styret (fururabben@gmail.com). Ved godkjenning er det en forutsetning at dyrehold foregår på en slik måte at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

16. Beboere plikter å ikke ha et støynivå i leiligheten som forstyrrer naboene.

    Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00. Det betyr at man skal etterstrebe og opprettholde et lavt støynivå i alle leiligheter. Dette inkluderer musikk, vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, selskap og lignende.

    Ved oppussing skal naboer varsles ved utføring av arbeid som bråker. Det vil si ved hamring, saging, pigging av bad osv. Lyder som potensielt kan skape et ubehagelig innemiljø for naboer.

    Det skal også varsles ved fest.

    Varsling utføres ved å henge opp lapper med info i ALLE oppganger om forventet tidsrom for bråk, hva slags type arbeid, dato og kontaktinformasjon til personen som har med hendelsen å gjøre. I tillegg skal det varsles i sameiets Facebook-gruppe. Varslingen skal utføres i god tid i forveien. Minimum 2 dager.

17. Plassering av container og avfallsposer stående ut på plen/fellesområder skal godkjennes av styret før utplassering av den enkelte beboer. Søknad skal inkludere type avfall og tidsrom for plassering. Styret vil leie container ved behov i forbindelse med vår og høst dugnad.

18. Parkering skjer på 16 stk. markerte plasser på sameiets eiendom og i tillegg på gjesteparkering i krysset Rideveien/Fururabben. Gjesteparkeringen deles med Boligsameiet Kollen på festet tomt tilhørende Eiksmarka Tomtesameie.

    I perioden 1 november til 1 mai er det faste parkeringsplasser på sameiets 16 plasser. Disse fordeles ettersøknad fra den enkelte beboer til styret. I vinterhalvåret plikter den som har fått tildelt fast plass, selv å holde sin plass fri for snø. Snø skal ikke måkes dit det kan gjøre skade eller være til sjenanse for andre. Snø skal ikke måkes og legges ut i veien.

    Det er kun tillatt med parkering av en bil pr. beboer enhet på en av sameiets 16 plasser.

    Deter ikke tillatt å parkere kjøretøy som i en lengre periode ikke er i bruk. Tilhenger, båt,campingvogn, etc. er ikke tillatt å plasseres på noen av overnevnte parkeringsplasser.

19. Som ordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for eiendommen vedrørende behandling av teknisk utstyr og sentralvarmeanlegg, vaskeri, fellesantenne, etc.

Styret kan gi dispensasjon fra ovennevnte regler. Slik dispensasjon kan til enhver tid tilbakekalles.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FURURABBEN 23/25

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er S/L Fururabben 23/25 og består av eiendommen gnr 34, bnr 284 og 81406 av gnr. 34 bnr. 15 i Bærum kommune.

Sameiets formål er bestyrelse av fast eiendom

Videre har Sameiet til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bointeresser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 32 seksjoner.

Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet, og seksjonene kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Hver sameier *har* full rettslig råderett av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov av 28. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål, og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt eller lignende.

Fellesarealet må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av området som er avtalt eller forutsatt. Alle beboere plikter å melde fra til styret om skader/omstendigheter på fellesareal.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, som for eksempel fargeendring, foreta utskifting av vindusglass, eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse.

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

§ 3 REGISTRERING AV SAMEIERE

Kun fysiske personer har anledning til å kjøpe selveierleilighet i eiendommen. En og samme fysiske person kan ikke eie mer enn 1 - én - leilighet ad gangen.

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes styret for registrering. Seksjonseiere som ikke selv bebor seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopelsadresse til styret.

Utleie krever styregodkjennelse. Slik godkjennelse kan ikke gis for lengre tid enn 2 år om gangen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn anses blant annet at leietaker opptrer på en måte som er til sjenanse for andre beboere ved eksempelvis støyende opptreden eller annen adferd i strid med ordensregler og vedtekter. I disse tilfelle kan styrets godkjennelse trekkes tilbake etter kortere tid.

Eier og leietaker har samlet og hver for seg ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som eventuelt måtte påføres av leietakeren. Leietakeren må videre forplikte seg til å overta og ivareta sameierens plikter innenfor fellesskapet, med mindre eieren selv ikke kan skjøtte disse.

§ 4 FELLESKOSTNADER HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Medlemmene er forpliktet til å dekke selskapets felleskostnader pro rata med 1/32-del på hver. Disse utgiftene blir å beregne av styret, og å innbetale av medlemmene med et månedlig beløp som forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. Styret skal ved sin beregning av forannevnte beløp ha adgang til å regne med avsetninger til fremtidig vedlikehold av hus og fellesområder. Det skal gis minst 1 måneds varsel før en eventuell forhøyelse av beløpet trer i kraft.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt når tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr Eierseksjonsloven av 15. januar 1999 nr, 2.

§ 5 VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER

Sameiet skal administrere bruken av utearealet på gnr. 34, bnr. 284, og sørge for vedlikehold av dette, samt den del av gnr. 34, bnr. 15(fellesparkareal) som eies av medlemmene, i den utstrekning vedlikehold av dette er aktuelt.

Sameiet kan pålegge de enkelte medlemmene å utføre vedlikeholdsarbeider ved dugnad. Styret fastsetter en avgift som blir å betale for de medlemmer som ikke utfører slikt dugnadsarbeid. Dersom dugnadsformen ikke benyttes, skal sameiet kunne benytte seg av leiet hjelp.

Årsmøtet kan utarbeide nærmere regler for bruken av fellesarealet

Sameiet har ansvaret for det utvendige vedlikehold av hus og leiligheter. Slikt ytre vedlikehold omfatter blant annet maling av fasader, utvendig kloakk- og vannledninger, stikkveier, gårdsplass, felles grøntanlegg og beplantninger, samt de tjenester av vedlikeholdsmessig art som inngår i den vaktmesterordning som til enhver tid gjelder.

Sameiet har videre ansvaret for utbedring av bygningsmessige skader. Det skal i tillegg forestå vask og vedlikehold av fellesrom (vaskeri, tørkerom, trapper, korridorer, osv.) sameiet plikter å holde i orden de felles ledninger og innretninger som er nødvendige for forsyning av elektrisitet, vann, avløp for spillevann, osv. Sameiet skal også forestå eventuelle forbedringsarbeider (utover vedlikehold). Større forbedringsarbeider må vedtas av sameiemøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har ikke ansvar for innvendige ominnredninger i leilighetene, eller skader som påføres byggene ved slike ominnredningsarbeider. Større forandringer må forelegges styret for eventuell forhåndsgodkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONER

Utvendig vedlikehold av de enkelte leiligheters vindus- og dørkarmer er den enkelte medlems ansvar. Farge fastsettes av styret. I forbindelse med hovedoppussing av gårdens fasade, vil imidlertid oppussing av vindus- -og dørkarmer bli besørget av sameiet.

Eventuelle bygningsmessige forandringer som vil bryte med helheten, for eksempel montering av ny type vinduer, maling osv., krever sameiemøtets samtykke.

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av boligen med ytre rom. Med vedlikehold forstås all -oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt
blomsterkasser, m.v.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes medlemmet, dennes husstand eller andre som denne har gitt adgang til den, må denne selv erstatte eller utbedre umiddelbart. Sameiet har rett til ved besiktigelse å vurdere og kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig utført, samt å forlange at eventuelle mangler blir rettet. Sameiet kan også la skaden bli utbedret for medlemmets regning.

§ 7 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder eller bryter økonomiske eller andre forpliktelser i følge eierseksjonsloven, vedtekter eller husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge og fraflytte seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Kravet om advarsel kan fravikes dersom spesielle forhold gjør det påkrevd med raskere fraflytting. Slike spesielle forhold kan være tilstede dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Tilsvarende kan det kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, med mindre sameiemøtet ikke bestemmer noe annet.

Styrets leder velges av sameiemøtet ved eget valg. Det velges to medlemmer som første og andre varamann for ett år av gangen. Varamann som rykker opp fungerer til styremedlemmer igjen kan innta sin plass i styret, eller hvis dette ikke kan skje til første ordinære sameiemøte, der nytt styremedlem velges for det uttredende styremedlems gjenværende funksjonstid.

Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem som overfører sin andel i eiendommen fratrer automatisk.

Selskapet forpliktes ved underskrift av leder og 1 - ett - styremedlem i fellesskap.

Styret ansetter eventuelt en forretningsfører og bestemmer dennes vederlag for tjenesten.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer, og ellers sørge for at forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sarneiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller en eventuell forretningsfører kan imidlertid kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak

Styret er vedtaksført når minst to av styrets medlemmer er til stede.

§ 10 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne krever det, og samtidig opplyser hvilke saker som ønskes behandlet.

Medlemmene kan møte personlig eller ved ektefelle.

Medlemmene kan også møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Et medlem kan ikke møte med mer enn to fullmakter. En fullmakt kan når som helst tilbakekalles.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og de vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes as sameiemøtet blant de som er tilstede.

§ 11 INNKALLELSE OG MØTELEDELSE

Innkallelse foretas skriftlig til medlemmene med minst åtte, og høyst tjue - dagers, varsel. Medlem som ikke bor i eiendommen innkalles ved vanlig brev.

Ekstraordinært sameiemøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, dog med minst tre dager.

Styrets årsberetning og regnskap skal sendes ut til alle sameiere samtidig med innkallelsen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet, samt opplyse om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i sameiemøtet. Skal et forslag, som etter eierseksjonsloven må vedtas med minst 2/3-dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, med mindre en annen møteleder blir valgt av sameiemøtet.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående år
3. Behandle eventuelle andre i innkallingen nevnte saker
4. Valg av styremedlemmer og varamenn (når valgperioden er utløpt)

§ 13 SAMEIEMØTETS VEDTAK

På sameiemøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

§15 VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

De til enhver tid gjeldende vedtekter er - sammen med husordensregler - bindende for samtlige nåværende og framtidige medlemmer. Ved eventuelt salg eller bortleie av sin eiendom, plikter selger eller utleier å informere kjøper/leier om vedtektene, samt overlevere ett eksemplar av husordensregler og vedtekter.

§ 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtatt på sameiemøte den 15. april 2002.

Sist endret 31. mai 2012.

Seksjonseierne i
Sameiet Fururabben 23/25

Oslo, 26. mai 2024
Ansvarlig partner: Eirik Brønner

Innkalling til ordinært årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 23/25

mandag 3. juni 2024 kl. 18:00 på Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98, 1361 Østerås

Saksliste:

1. Godkjennelse av årsregnskap for 2023
2. Gjennomgang av styrets budsjett for 2024
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse. Styret foreslår kr. 35 000 til fordeling på styremedlemmene.
4. Valg av styre
   Styreleder Petter Henriksen, styremedlem Tina Blomhoff samt begge varamedlemmene Trine Værang og Roza Daniel er på valg.
5. Innmeldte forslag fra seksjonseierne, se vedlegg.
6. Eventuelt

Vedlagt følger årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning, samt budsjett for 2024. Dersom du ikke kan møte selv kan du gi fullmakt til noen andre ved å fylle ut vedlagte fullmaktsskjema som må tas med på møtet av den du gir fullmakt til.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET BRØNNER & CO DA

Eirik Brønner
advokat

Sameiet Fururabben 23/25

PROTOKOLL FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 3. juni 2024 ble ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 23/25 avholdt på Østerås Seniorsenter.

Tilstede: Petter Henriksen, Annelill Valbø, Roza Daniel, Palle Nielsen v/ fullmakt til Petter Henriksen, Sindre Holm v/ fullmakt til Geir Holm, Emilie Ilsaas, Ole Sebastian Eide, Lillian Indrebø, Zuzanna Grzybowska, Marcin Klusak, Ole Marius Kirkeng og Maren Moe.

Dessuten møtte forretningsfører v/ advokat Eirik Brønner som også ble valgt til å lede møtet. 11 av 32 seksjoner var dermed representert.

Innkallingen, dagsorden og fullmaktene ble godkjent.

Marcin Klusak ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1. Regnskap for 2023
Resultatregnskap for 2023 med balanse, noter og revisjonsberetning ble gjennomgått og godkjent.

2. Styrets budsjett for 2024
Styrets budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
Årsmøtet vedtok en styregodtgjørelse for 2023/2024 på kr 35.000 til fordeling i styret.

4. Valg av styre
Styreleder Petter Henriksen, styremedlem Tina Blomhoff samt begge varamedlemmene Trine Værang og Roza Daniel var på valg.

Petter Henriksen ble gjenvalgt til styreleder for to år. Maren Moe ble valg til styremedlem for to år. Roza Daniel ble gjenvalgt som varamedlem for ett år. Sindre Holm ble valgt til varamedlem for ett år.

Styret har følgende sammensetning etter valget:

Petter Henriksen, styreleder (valgt for to år)
Maren Moe, styremedlem (valgt for to år)
Ole Sebastian Eide, styremedlem (ikke på valg)
Sindre Holm, varamedlem (valgt for ett år)
Roza Daniel, varamedlem (valgt for ett år)

5. Innmeldte saker fra seksjonseierne
5.1 Fra Maren Moe: Sprekk i vegg og tak i trappeoppgang i 23A
Ifølge styreleder er det lite trolig at det er nødvendig å utbedre dette. Styret vil følge opp saken.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/eecce041-7624-40de-bad7-7196546f7e20
visma sign
www.vismasign.com

5.2 Fra Maren Moe: Utskifting av dører til fransk balkong
Styret undersøker om det er flere i sameiet som ønsker å bytte dører, og vil i så fall legge til rette for at arbeidene koordineres.

5.3 Fra Maren Moe: Problem med varmtvann på badet
Ifølge styreleder kan problemet skyldes gamle blandebatterier med separate skruventil for varmt- og kaldtvann i andre leiligheter. Styret vil undersøke dette nærmere.

5.4 Fra Maren Moe: Tetting av åpninger i takskjegg
Styret vil følge opp saken.

5.5 Fra Marcin Klusak: Hull i yttervegg og maling av vegg mot Rideveien
Det ble opplyst at hullet nå er tettet og veggen malt.

5.6 Fra Emilie Ilsaas: Forslag om nytt calling-anlegg
Styreleder opplyste om det ikke rom for dette i årets i budsjett, men at dette står høyt på styrets liste over utbedringer fremover.

5.7 Fra Emilie Ilsaas: Forslag om oppussing av fasade og balkonger
Styreleder opplyste om at dette foreløpig ikke vil prioriteres.

5.8 Fra Emilie Ilsaas: Innkjøp av blomsterkasser til balkongene
Styreleder opplyste om sameiet for mange år siden gikk til innkjøp av felles, spesialstøpte kasser, men at dette de siste årene har blitt praktisert slik at seksjonseierne har gått til innkjøp av nye balkongkasser selv. Kassene må være hvite slik at fasaden beholder sitt enhetlige uttrykk.

5.9 Fra Emile Ilsaas: Forslag om å bytte hovedinngangsdører
Styreleder opplyste om det ikke rom for dette i årets i budsjett, men at dette står høyt på styrets liste over utbedringer fremover.

6. Eventuelt

- Maren Moe spurte om hva som inngår i det faste vaktmesteroppdraget. Forretningsfører opplyste at vaktmesteravtalen inneholder en liste over de faste oppgavene som vaktmester skal utføre ved sine ukentlige besøk. Listen ble lest opp.
- Annelill Valbø opplyste om at hun hadde fått utført radonmåling i sin leilighet i første etasje, og at radonnivået lå klart innenfor grenseverdiene.

***

Alle vedtak var enstemmige der ikke annet fremgår. Møtet hevet.

_____	_____
Eirik Brønner	Marcin Klusak

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/eecce041-7624-40de-bad7-7196546f7e20
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Marcin Stanislaw Klusak
cf0293c3-b1c8-4a97-898b-feec9a9a6e78 - 2024-06-04 17:59:52 UTC +03:00
BankID - 7613ab80-d777-48aa-b98b-7a9f1974735a - NO

Eirik Brønner
Advokatfirmaet Brønner & Co DA, NO983061532MVA, Postboks 1834 Vika, 0123, Oslo
9911703e-c29b-41b6-87fc-458c49238115 - 2024-06-04 23:13:49 UTC +03:00
BankID - 6b981049-6b4e-45a9-a59d-b22a015e0d3c - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/eecce041-7624-40de-bad7-7196546f7e20
visma sign
www.vismasign.com

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fururabben 23/25 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert Fururabben 23/25 Boligsameie s årsregnskap som viser et underskudd på kr 618.300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

HILDE MATHISEN SLETTEBERG
Org.nr. 962460062
Mobil: 913 07 543
hms@christiania-revision.no

HANNE-KATRIN UVHOLT
Org.nr. 962451535
Mobil: 906 74 757
hku@christiania-revision.no

HANNE CATHRINE STRØMBERG
Org.nr. 962461689
Mobil: 917 21 498
hcs@christiania-revision.no

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

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

Oslo, 23.april 2025

Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10 – 0250 OSLO

HILDE MATHISEN SLETTEBERG
Org.nr. 962460062
Mobil: 913 07 543
hms@christiania-revision.no

HANNE-KATRIN UVHOLT
Org.nr. 962451535
Mobil: 906 74 757
hku@christiania-revision.no

HANNE CATHRINE STRØMBERG
Org.nr. 962461689
Mobil: 917 21 498
hcs@christiania-revision.no

RESULTATREGNSKAP

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	1 404 096	1 175 040
Sum driftsinntekter		**1 404 096**	**1 175 040**
Lønnskostnad	2	100 470	87 258
Annen driftskostnad	3, 4	1 470 810	5 058 966
Sum driftskostnader		**1 571 281**	**5 146 224**
Driftsresultat		**-167 185**	**-3 971 184**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 987	0
Annen finansinntekt		17 376	21 520
Annen rentekostnad		6 838	0
Annen finanskostnad	7	469 641	167 592
Resultat av finansposter		**-451 115**	**-146 072**
Årsresultat		**-618 300**	**-4 117 256**
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	10	618 300	4 117 256
Sum overføringer		**-618 300**	**-4 117 256**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		31 759	192 072
Andre kortsiktige fordringer	5	128 414	108 058
Sum fordringer		**160 174**	**300 130**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	259 616	912 826
Sum omløpsmidler		**419 790**	**1 212 956**
Sum eiendeler		**419 790**	**1 212 956**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-5 510 493	-4 892 193
Sum opptjent egenkapital		**-5 510 493**	**-4 892 193**
Sum egenkapital		**-5 510 493**	**-4 892 193**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	13 674	7 500
Sum avsetning for forpliktelser		**13 674**	**7 500**
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 781 486	5 914 336
Øvrig langsiktig gjeld		37 709	19 366
Sum annen langsiktig gjeld		**5 819 194**	**5 933 703**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 465	155 763
Skyldig offentlige avgifter		3 564	3 819
Annen kortsiktig gjeld	6	21 386	4 364
Sum kortsiktig gjeld		**97 415**	**163 946**
Sum gjeld		**5 930 282**	**6 105 148**
Sum egenkapital og gjeld		**419 790**	**1 212 956**

Styret i Fururabben 23/25 Boligsameie

Petter Henriksen	Ole Sebastian Torbjørnson Eide	Maren Caroline Husborn Moe
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

Fururabben 23/25 Boligsameie

Noter til regnskapet for 2024

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak og god regnskapsskikk.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmiddel. Andre eiendeler er omøpsmidler. Inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

Gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld når den forfaller i løpet av kommende år.
Annen gjeld er langsiktig.

Note 1 - Driftsinntekter

	2024	2023
Dugnadsbidrag	0	0
Innbetalinger til dekning av fellesutgifter	1 404 096	1 175 040
Sum	**1 404 096**	**1 175 040**

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

	2024	2023
Lønninger	52896	41 325
Styrehonorar	35000	35 000
Arbeidsgiveravgift	12393	10 761
Yrkesskadeforsikring	181	172
Sum	**100 470**	**87 258**

Sameiet har deltidsansatt vaskehjelp, og er ikke
pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Feriepenger inngår i lønninger.

Note 3 - Kjøpte tjenester

	2024	2023
Revisjon, inkl. mva	38 750	39 376
Forretningsførsel, inkl. mva	98 850	94 320
Sum	**137 600**	**133 696**

Honorar til revisor omfatter også honorar for bistand med regnskapsutarbeidelse,
kr. 12.50. inkl. mva.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

Note 4 - Andre kostnader

	2024	2023
Kommunale avgifter	90 838	93 386
Renovasjon, vann	193 170	161 167
Strøm	9 546	14 224
Reparasjoner og vedlikehold	491 707	4 228 846
Plenklipping 2021, 2022 og 2023	108 750	0
Snørydding	32 513	30 387
Leie, festeavgift, parkeringsområde	6 174	13 674
Vaktmestertjenester	97 890	91 065
Porto, kopiering, mv	920	1 430
Bredbånd (kabel-TV 2023)	136 909	151 222
Medlemskontingenter	16 210	16 070
Forsikringer	129 287	115 814
Diverse kostnader	19 297	7 987
Sum	**1 333 211**	**4 925 272**

Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader/fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt Telenor	33 504	40 234
Forskuddsbetalt forsikring	21 967	19 455
Avregning varmeregnskap 24/25	67 665	0
Avregning brensel 23/24	0	48 369
Fordring Elaway vedr ladestasjoner	1 190	0
Avregning ladestasjoner	4 089	0
Sum	**128 415**	**108 058**

Varmeregnskapsåret løper fra 01.07. -30.06., hvoretter avregning finner sted.
Innbetaling og kostnad vises ikke over resultatregnskapet.

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Skattetrekk, arbeidsgiveravgift og feriepenger	9 150	8 183
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Påløpte kostnader	15 800	0
Sum	**24 950**	**8 183**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Det ble tatt opp nytt gjeldsbrevlån i DNB i 2023 på kr. 5.925.277
Løpetid 20 år. Rentesats 7,70% pr. 31.12.2024.
Lånet er ikke pantesikret.

Note 8 - Bundne midler

Av innestående bank utgjør kr. 5.006 bundne skattetrekkemidler. Skyldig skatttetrekk

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

er kr. 2.295.

Note 9 - Festeavgift

Gjelder festeavgift for leie av grunn til parkeringsplasser for 2024

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
	Annen egenkapital	
Egenkapital pr. 31.12. 2023	-4 892 193	-774 937
Årsresultat	-618 300	-4 117 256

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d7bd3bab-1cb8-4659-a87d-9d58dde55e7d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Ole Sebastian Eide
3bd1e774-bd23-4a72-8b80-31b940da3e72 - 2025-04-18 01:16:45 UTC +03:00
BankID - bc465f4a-77e5-40e2-a78c-b9292fbdc9b9 - NO

Petter Henriksen
0f75ab7a-efdf-4054-af51-b5b7de1b1991 - 2025-04-18 01:21:33 UTC +03:00
BankID - c0fa51b5-26eb-4c33-8db4-fea5b54ed61d - NO

Maren Caroline Husborn Moe
9f4b9a99-a0f1-478c-b8c2-d5ac9dc423e4 - 2025-04-23 10:19:19 UTC +03:00
BankID - 99bd9043-e480-416e-80d5-52f28cabf6b0 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Skatteetaten

Dato
07.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 34 Bnr 284 Fnr 0 Snr 29

Eiendommens adresse:

Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 831 533
Som sekundærbolig:	kr 3 326 131

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**284**	Fnr:		Snr:	**29**
Adresse:	**Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
55/270	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Utskriftsdato: 04.06.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	106 860,00 kr
Renovasjon	90 837,64 kr
Vann	86 310,00 kr
Sum	**284 007,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	32 stk	3122.44	1/1	0 %	99 918,00 kr	49 959,00 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	1 stk	12811.66	1/1	0 %	12 811,66 kr	6 405,82 kr
Vann etter areal	2192 m2	45.26	1/1	0 %	99 215,40 kr	49 607,70 kr
Avløp etter areal	2192 m2	52.90	1/1	0 %	115 956,80 kr	57 978,40 kr
				Sum	**327 901,86 kr**	**163 950,92 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Utskriftsdato: 04.06.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 04.06.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/284		
Utskriftsdato	04.06.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

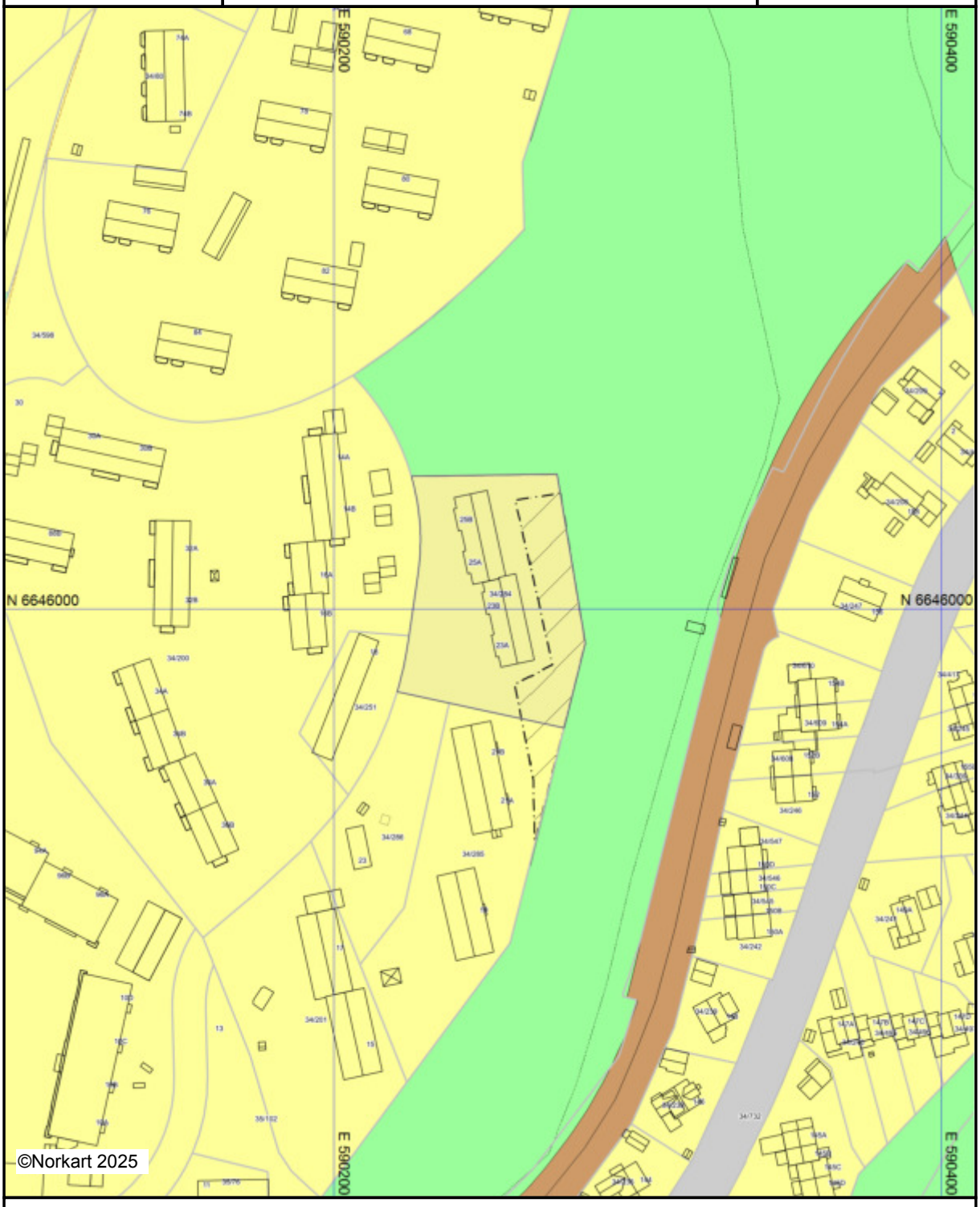
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/284/0/29
Adresse: Fururabben 23B
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:2000

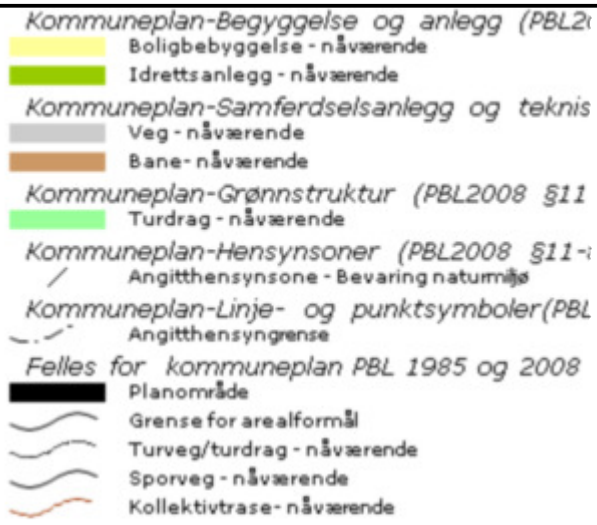
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



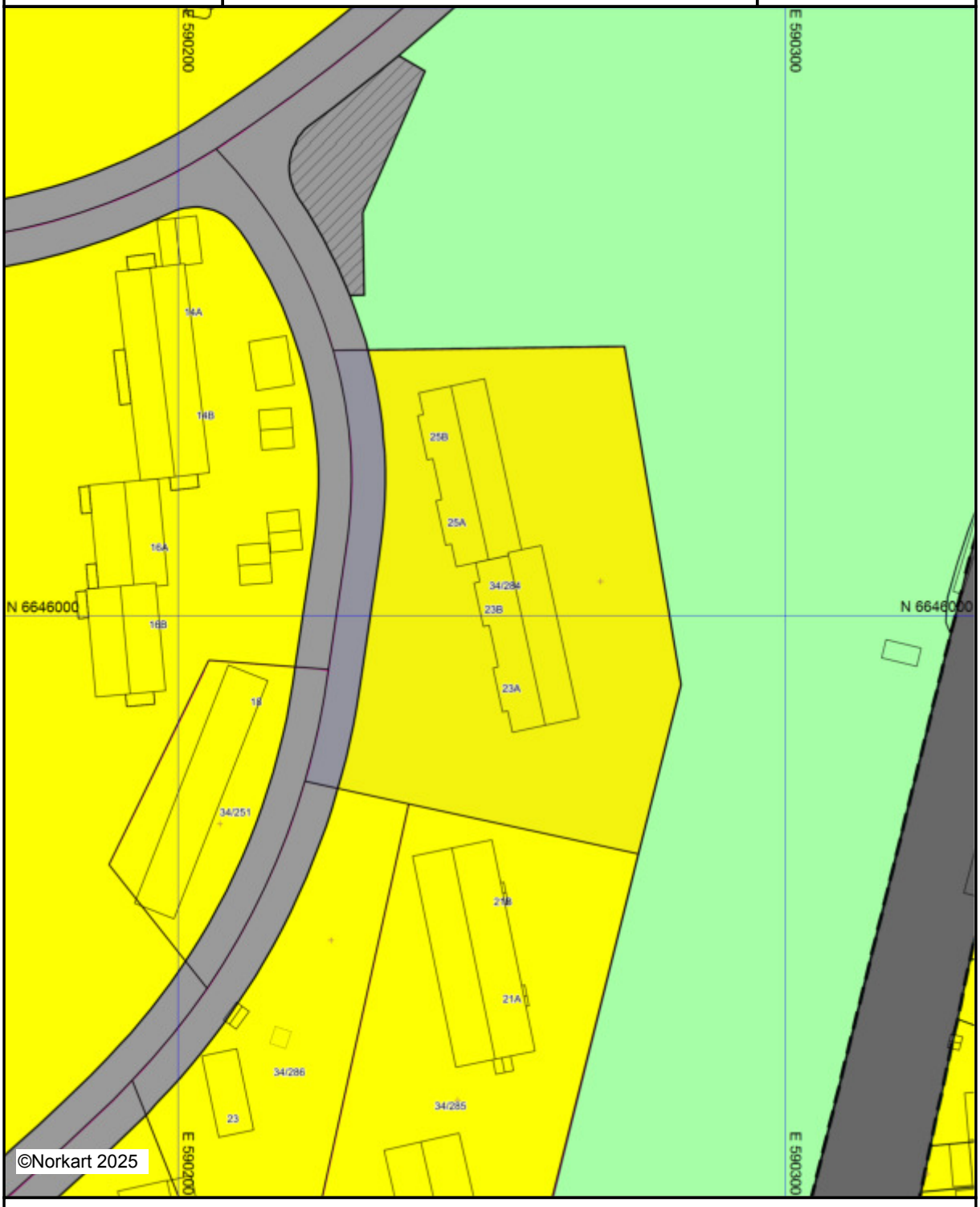
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/284/0/29
Adresse: Fururabben 23B
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

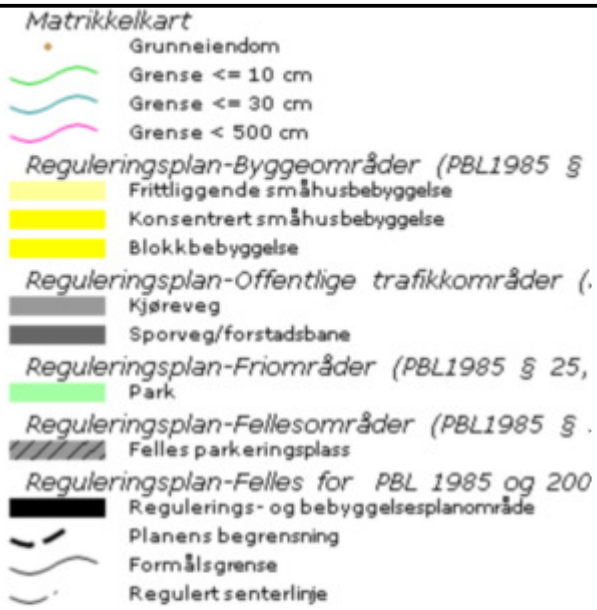
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 284, Seksjonsnr 29	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fururabben 23 B, gatenr 1517	**Grunnkrets:**	111	Østerås-Eiksmarka 11
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.03.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/32
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 096,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/284	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/284/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/32	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/284	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/284/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/284/0/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fururabben 23 B	H0401	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 283,0	Igangset.till.:	04.12.1956
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 283,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	6697917			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		263,0		263,0			
H01	4	255,0		255,0			
H02	4	255,0		255,0			
H03	4	255,0		255,0			
H04	4	255,0		255,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



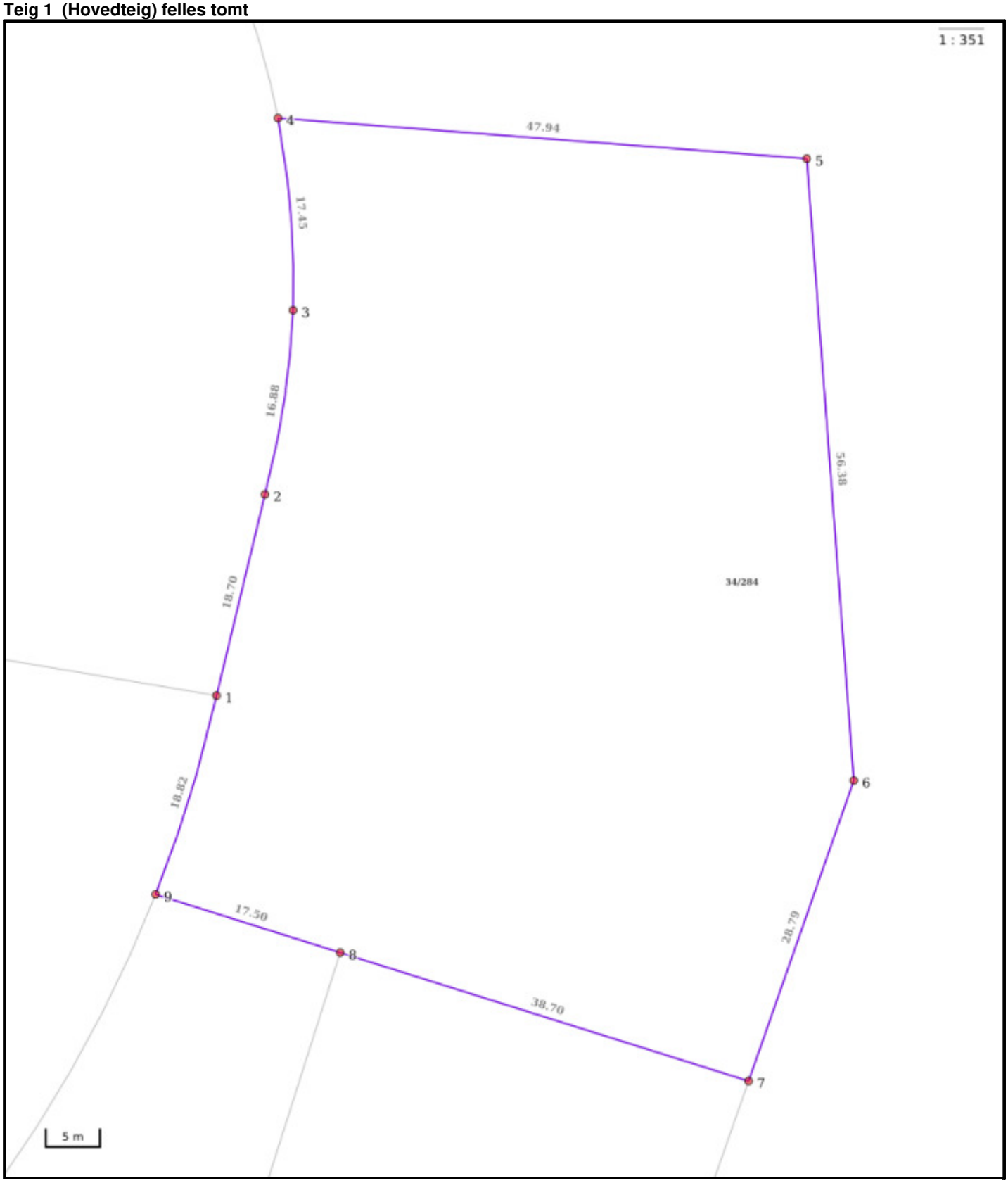
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 096,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 991,20	590 224,76	18,70m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 009,70	590 227,47	16,88m	Terrengmålt	200	-80,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 026,52	590 228,49	17,45m	Terrengmålt	200	-80,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 043,69	590 225,56	47,94m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 044,37	590 273,50	56,38m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 988,77	590 282,83	28,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 960,85	590 275,81	38,70m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 969,07	590 237,99	17,50m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 972,80	590 220,89	18,82m	Terrengmålt	200	-120,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 057 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 4 096 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)

Navn	EIKSMARKA, område G	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.08.1950	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 698 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	398 m^2
	Formål	Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.

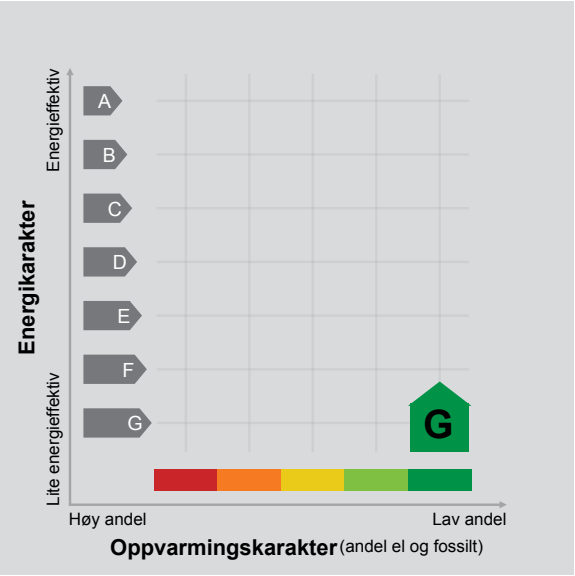
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

ENERGIATTEST

Adresse	Fururabben 23B
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	284
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697917
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-131122
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 1 616 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 616 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innetemperaturen
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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fururabben 23B
Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 29 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0435

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater