PRIVATMEGLEREN

# FURUSETHVEIEN 98

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Furusethveien 98 , 1811 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 53, bnr. 830, snr. 8

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




**Befaringsdato:** 03.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1716 **Referansenummer:** MO1769

**Autorisert foretak:** Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132


Mesterbrev

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1993 og fremstår i all hovedsak i opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder og manglende vedlikehold redusert tilstand og begrenset restlevetid på flere bygningsdeler fra byggeår.

De innvendige overflater, herunder bad og kjøkken, fremstår i generelt dårlig stand og bærer preg av slitasje, alder og manglende oppgraderinger. Det er registrert behov for omfattende oppgradering av overflater, og enkelte bygningsdeler må påregnes utskiftet eller rehabilitert.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført på ringmurselementer som er fylt med armert, støpt betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med liggende trekledning. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler på alle vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

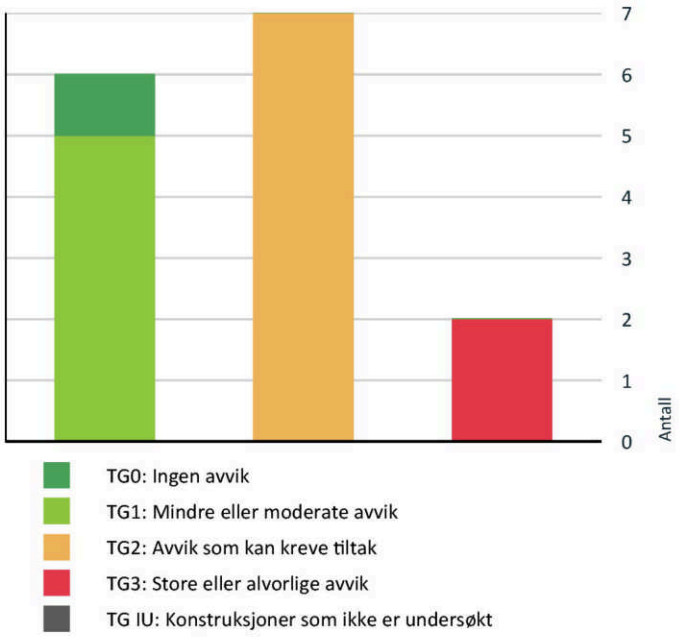
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

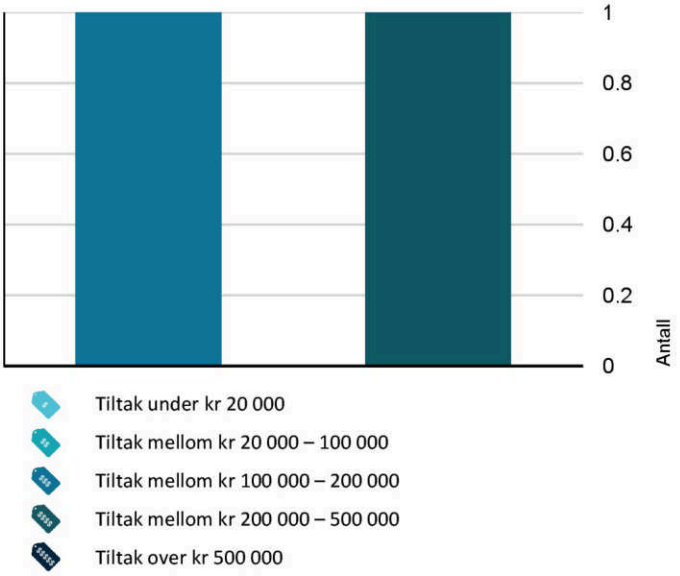
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| ❗ | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er noe eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Byggemåte

Bygningen er oppført på ringmurselementer som er fylt med armert, støpt betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med liggende trekledning. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 og 2020.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1992 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2020.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe eldre ytterdør som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dører vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt hellelagt platting på ca. 5kvm.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Det er registrert flere slike hakk på gulvoverflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate mot grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og tilluft ved terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





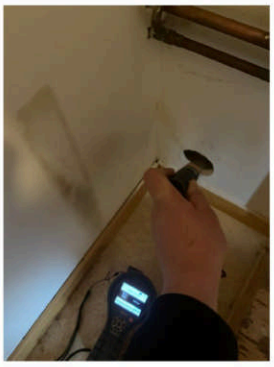
### 1 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.





# KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

**Konsekvens/tiltak**
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler på alle vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### Elektrisk anlegg

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1993**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, samt at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for arbeider som eventuelt er utført etter 1999, så anbefales en utvidet el-kontroll.**

    **Om mulig, innhent all dokumentasjon for elektrisk arbeid utført etter 1999.**



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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

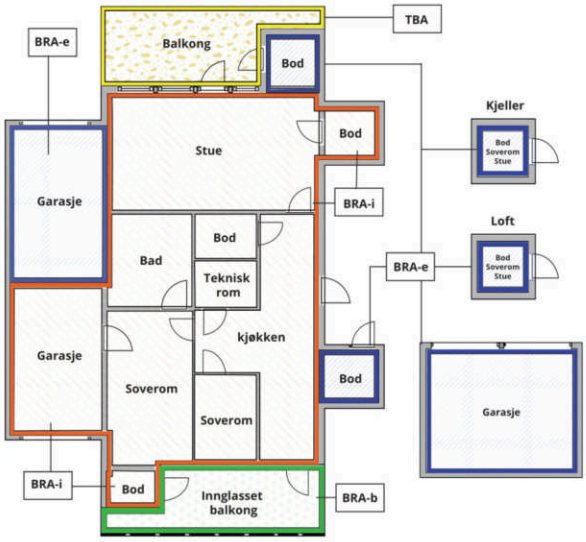
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Norsk takst

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 69 | 5 | | 74 | 5 |
| **SUM** | **69** | **5** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **74** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Entré / gang, soverom 1, bad, stue/kjøkken, soverom 2, bod | Utebod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass ute, samt utebod langs bygget.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.2.2026 | Leif Patrick Olstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 53 | 830 | | 8 | 6200 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Furusethveien 98

**Hjemmelshaver**
Wahl Linda-Germaine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Askim. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager. Det er gangavstand til sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Fra boligen er det kort avstand til lekeplasser, friområder og turterreng.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private internveier til inngangspartier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

### Om tomten

Felles, eiet tomt er på 6.200,1 m². Det er plenareal utenfor leilighet. Ellers er det fellesareal, som er opparbeidet med asfaltert adkomst og felles asfalterte biloppstillingsplasser, plen og diverse prydvegtasjon.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 28.01.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 10.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MO1769

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Furusethveien 98

Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 24 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Askimbyen skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)<br>288 elever, 16 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Korsgård skole (1-7 kl.)<br>306 elever, 21 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Moen skole (1-7 kl.)<br>187 elever, 11 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>644 elever, 34 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 15 min<br>11.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Høyendal<br>Totalt 8 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 12 min<br>1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Misjonskirken barnehage (1-5 år)<br>34 barn | 16 min<br>1.3 km |
| Espira Skolegata barnehage (0-5 år...<br>110 barn | 18 min<br>1.5 km |
| Prestenga barnehage (1-5 år)<br>104 barn | 19 min<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Askim | 9 min |
| Kiwi Askim | 9 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Askimtorget | 13 min |
| Apotek 1 Askim | 12 min |
| Askim Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Askim ungdomsskole | 9 min |
| Østliveien - balløkke | 11 min |
| Fitnesspoint Askim | 14 min |
| Family Sports Club Askim | 15 min |

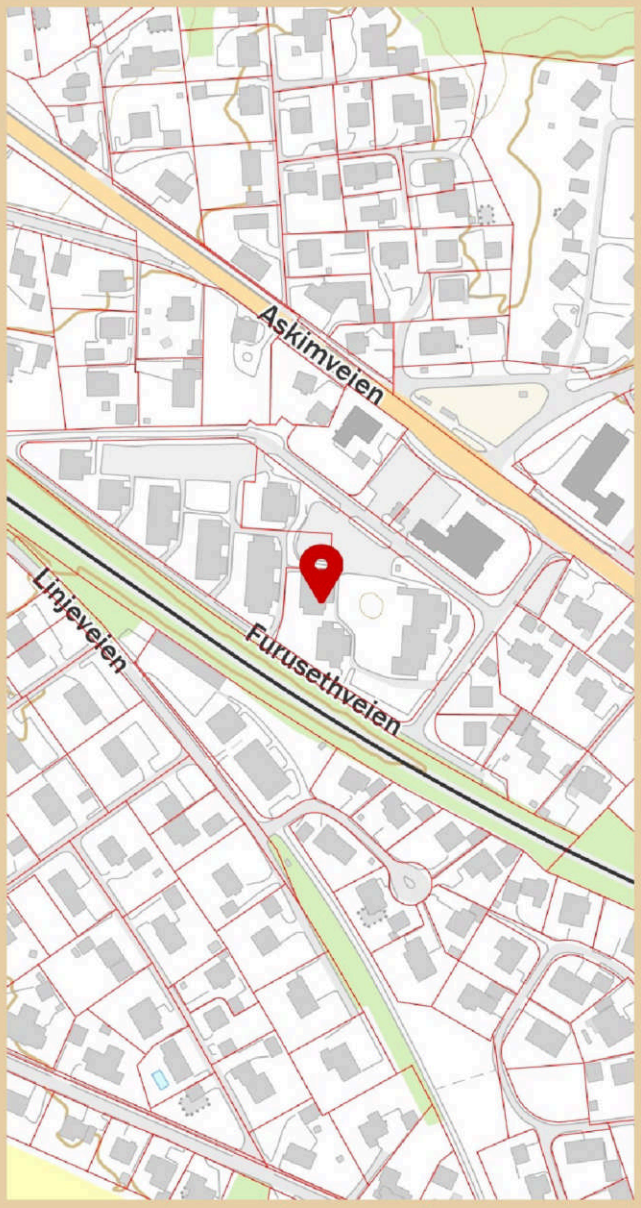
**Gateparkering**
Lett 84/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 75/100

**Støynivået**
Lite støynivå 75/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 327260007 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lill Marie Tollerud |

| Gateadresse |
| --- |
| Furusethveien 98 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ASKIM | 1811 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Linda - Germaine Wahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

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: 327260007

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørene på kjøkkenet har ved noen anledninger blitt tette. Sameiet har bekostet spyling av rør.

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeider med tak, kledning og vinduer ble skiftet i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Document reference: 327260007

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

Beskrivelse: For en del år tilbake var det noe maur i uteboden. Det ble satt opp maurfeller og etter det har jeg ikke sett noe mer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260007

## 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: 327260007

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lill Tollerud | 8776aa86754e4927d66d b20fa34bdf9e88f9cb16 | 29.01.2026 18:35:41 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 327260007

- 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

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Furuseth boligsameie | Vår ref.: | 2692/8 | Fødselsdato eier: 29.08.1957 |
| Furusethveien 98 | Type: | Boligsameie | |
| 1811 ASKIM | Eiere: | Linda Germaine Wahl | |
| Organisasjonsnr: 977 227 062 | Seksjonsnr: | 8 | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 509

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 809 |
| | Felleskostnader | 3 009 |
| | Renter felleslån | 1 542 |
| Tilleggsytelser: | Kabel-TV | 149 |

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 279 554 | Gjeld siste årsoppg.: | 279 554 |
| Klient ajourf. lån: | 6 150 201,91 | Klient gj. s. årsoppg.: | 6 150 201 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365691049, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 28.01.2026: 6 150 202

Andel av saldo: 279 555

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Øyvind Birch Hvidsten |
| Adresse: | Finnestadveien 366 |
| Postnr/-sted: | 1880 EIDSBERG |
| Telefon: | Mob.: 90036636 |
| E-post: | furuseth@mittusbl.no |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 279 554 | Andre inntekter: | 1 178 |
| Annen formue: | 13 761 | Utgifter: | 20 070 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 8 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 53/830 - seksjon:8 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 6200 |

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Furuseth boligsameie | Vår ref.: | 2692/8 | Fødselsdato eier: | 29.08.1957 |
| Furusethveien 98 | Type: | Boligsameie | | |
| 1811 ASKIM | Eiere: | Linda Germaine Wahl | | |
| Organisasjonsnr: 977 227 062 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Selskapstype: Sameie

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass

Vaktmestertjenester: har ikke.

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



**INNKALLING 2025**

# Furuseth boligsameie

Torsdag 27.03.2025 kl. 19:30
Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie

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

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Husordensregler
- 4.2 El-kontroll
- 4.3 Økning for "ikke nødvendige" prosjekter
- 4.4 Sameie avgift
- 4.5 Parkering lang veien
- 4.6 Leieboere skal meldes til USBL

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

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

## 4. Andre saker

### 4.1 Husordensregler

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

**Forslag til vedtak:** Nye husordensregler godkjennes

### 4.2 El-kontroll

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

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

### 4.3 Økning for ''ikke nødvendige'' prosjekter

Sak fra seksjonseier:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

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

**Forslag til vedtak:** Redusere avgiften

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

## 4.5 Parkering lang veien

Sak fra seksjonseier:

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

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

Sette opp sperre steiner på gress skråningen.

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

### 4.6 Leieboere skal meldes til USBL

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

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:
*Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/ eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.*

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

## 5. Valg

Sittende styre består av:

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

### 5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

### 5.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

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

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

# Resultatregnskap 2024 Furuseth boligsameie

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

# Balanse 2024 Furuseth boligsameie

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

# Balanse 2024 Furuseth boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Vilde Hesthagen<br>Styreleder | Øyvind Birch Hvidsten<br>Styremedlem | Torbjørn Valdemarsen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 22 seksjoner.Eiendommen er oppført på g.nr 53 b.nr 830 i 3014 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 6.200 kvm.
Forsikringspolisen If skadeforsikring SP 587064.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 6 204 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 60 000 | 44 000 |
| **Sum** | **68 460** | **50 204** |

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

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 6 599 | 5 938 |
| **Sum** | **6 599** | **5 938** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6552 Driftsmateriell | 384 | 0 |
| **Sum** | **384** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 6 563 |
| **Sum** | **0** | **6 563** |

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

## Note 7 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 1 450 | 751 |
| **Sum** | **1 450** | **751** |

Konto 6714 gjelder varsel endring felleskostnader.

## Note 8 - Andre kostnader

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

## Note 9 - Egenkapital

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

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

## Note 10 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Furuseth boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Furuseth boligsameie**

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Furuseth Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

PENNEO

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

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

**Grinden, Pernille**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-02-25 07:35:40 UTC*

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET**

## 1: INDRE ORDEN.

### 1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

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

### 1.2. Dyr

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

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

### 1.3. Nattero

**Mandag-Fredag.**
Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

**Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.**
Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

**Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.**
Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

### 1.4 Søppel

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

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

### 1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.
Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

### 1.6 Strøsand.

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

## 2: INDRE FELLESOMRÅDER.

### 2.2. Orden og ryddighet.

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

### 2.3. Planter.

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

### 2.4. Barn og Lek.

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

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.
Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.
Vis hensyn!

### 2.5 Beplanting i fellesarealer.

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

### 2.6 Fasadeendring.

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

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

## 3. TRAFIKK OG PARKERING.

### 3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

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

### 3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.
Hver eier har sin parkeringsplass.

### 3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

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

## 4. BALKONGER OG TERRASSER.

### 4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

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

### 4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

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

### 4.3. Markise farge.

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

## 5. GENERELT.

### 5.1. Husordensregler.

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

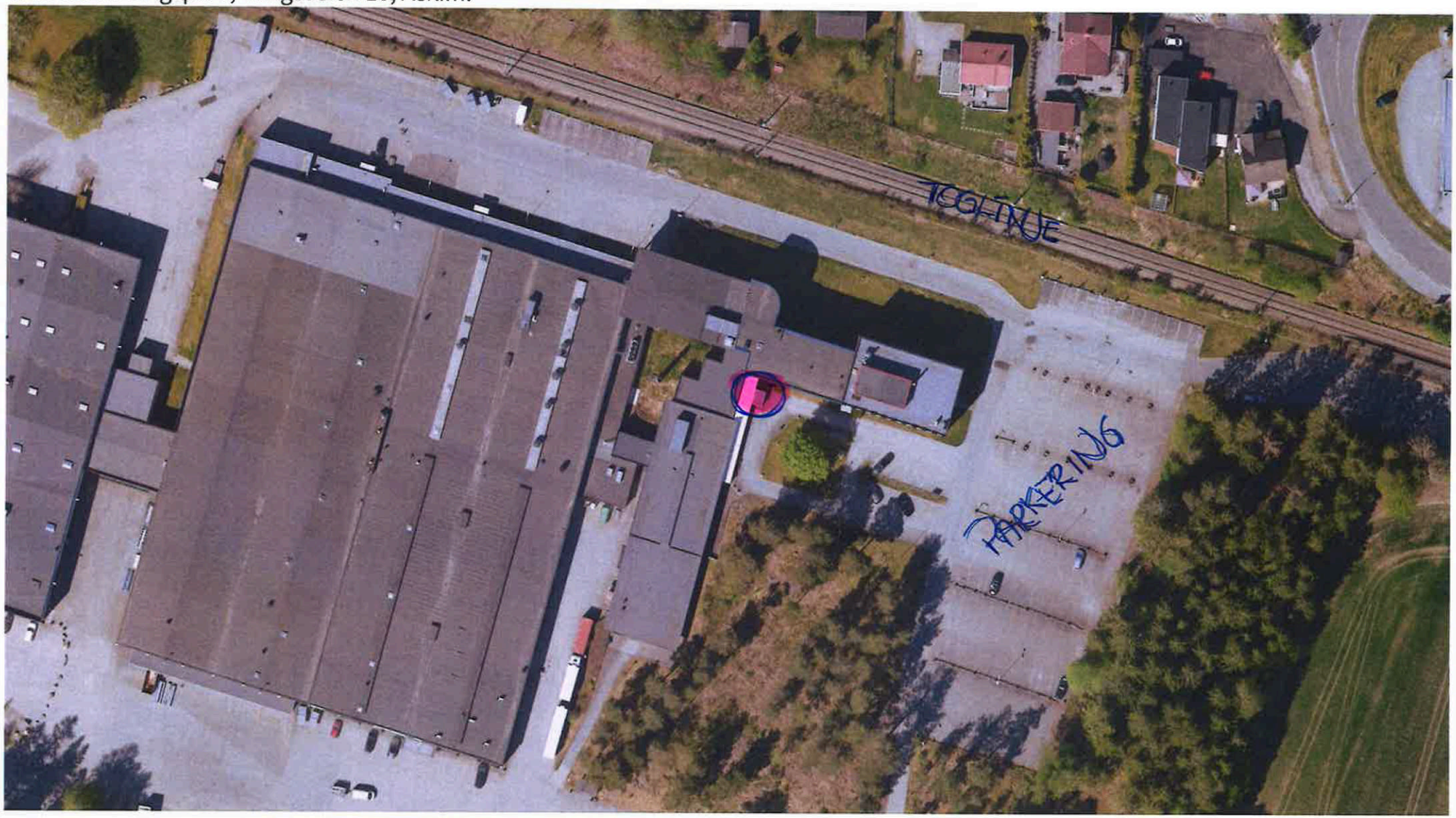
**Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.**

**Askim, den .....**

_____

**Beboer / Andelseier signatur.**

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.




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

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 27.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Vedtekter for Furuseth Boligsameie

**Gnr. 53, Bnr. 830 i Askim kommune**

Vedtektene ble sist endret 24.05.2020.

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

## §1

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

## §2

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

## §3

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

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

## §4

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

## §5

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

## §6

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

## §7

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

## §8

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

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

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

På det ordinære årsmøte behandles:

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

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

## §9

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Ved vedtak om salg av hele eller vesentlig deler av eiendommen kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

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

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

## § 10

Sameiets styre skal stå for driften av sameiet. Styret består av 3 medlemmer som velges for to år ad gangen og 2 numeriske varamedlemmer som velges for ett år ad gangen. Dog reguleres dette slik at det på årsmøte for 1994; som avholdes 23. februar 1995, velges to styremedlemmer for ett år og ett styremedlem for to år.
Styreleder velges deretter fra det nye styre, ved særskilt valg, for en periode på ett år.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

## § 11

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

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

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

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

## § 12

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

## § 13

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

## § 14

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

## § 15

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

## § 16

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

Ovenstående vedtekter er lest og akseptert.

Askim, den .....

_____

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

## 4. Andre saker

### 4.1 Husordensregler

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

**Vedtak:**
Nye husordensregler ble godkjent. Enstemmig vedtatt.

### 4.2 El-kontroll

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

**Vedtak:**
Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

### 4.3 Økning for ''ikke nødvendige'' prosjekter

Sak fra seksjonseier:

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

### 4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

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

**Vedtak:**

Det ble vedtatt at sameieavgiften/felleskostnadene ikke skal reduseres.

### 4.5 Parkering lang veien

Sak fra seksjonseier:

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

**Vedtak:**

Styret skal se på løsninger rundt parkeringen langs veien.

### 4.6 Leieboere skal meldes til USBL

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

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:
*Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.*

**Vedtak:**

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

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

**Vedtak:**

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten for 2 år

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

**Vedtak:**
Valgt ble: Idar Oskar Jenssen for 2 år

## 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

**Vedtak:**
Valgt ble: Amela Lovic for 1 år

Valgt ble: Rønnaug Skjelle for 1 år

## 5.4 Valg av valgkomite

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

# Protokoll for Furuseth boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

**HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET**

## 1: INDRE ORDEN.

### 1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

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

### 1.2. Dyr

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

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

### 1.3. Nattero

**Mandag-Fredag.**
Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

**Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.**
Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

**Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.**
Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

### 1.4 Søppel

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

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

### 1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.
Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

### 1.6 Strøsand.

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

## 2: INDRE FELLESOMRÅDER.

### 2.2. Orden og ryddighet.

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

### 2.3. Planter.

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

### 2.4. Barn og Lek.

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

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.
Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.
Vis hensyn!

### 2.5 Beplanting i fellesarealer.

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

### 2.6 Fasadeendring.

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

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

## 3. TRAFIKK OG PARKERING.

### 3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

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

### 3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.
Hver eier har sin parkeringsplass.

### 3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

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

## 4. BALKONGER OG TERRASSER.

### 4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

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

### 4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

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

### 4.3. Markise farge.

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

## 5. GENERELT.

### 5.1. Husordensregler.

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

**Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.**

**Askim, den .....**

_____

**Beboer / Andelseier signatur.**

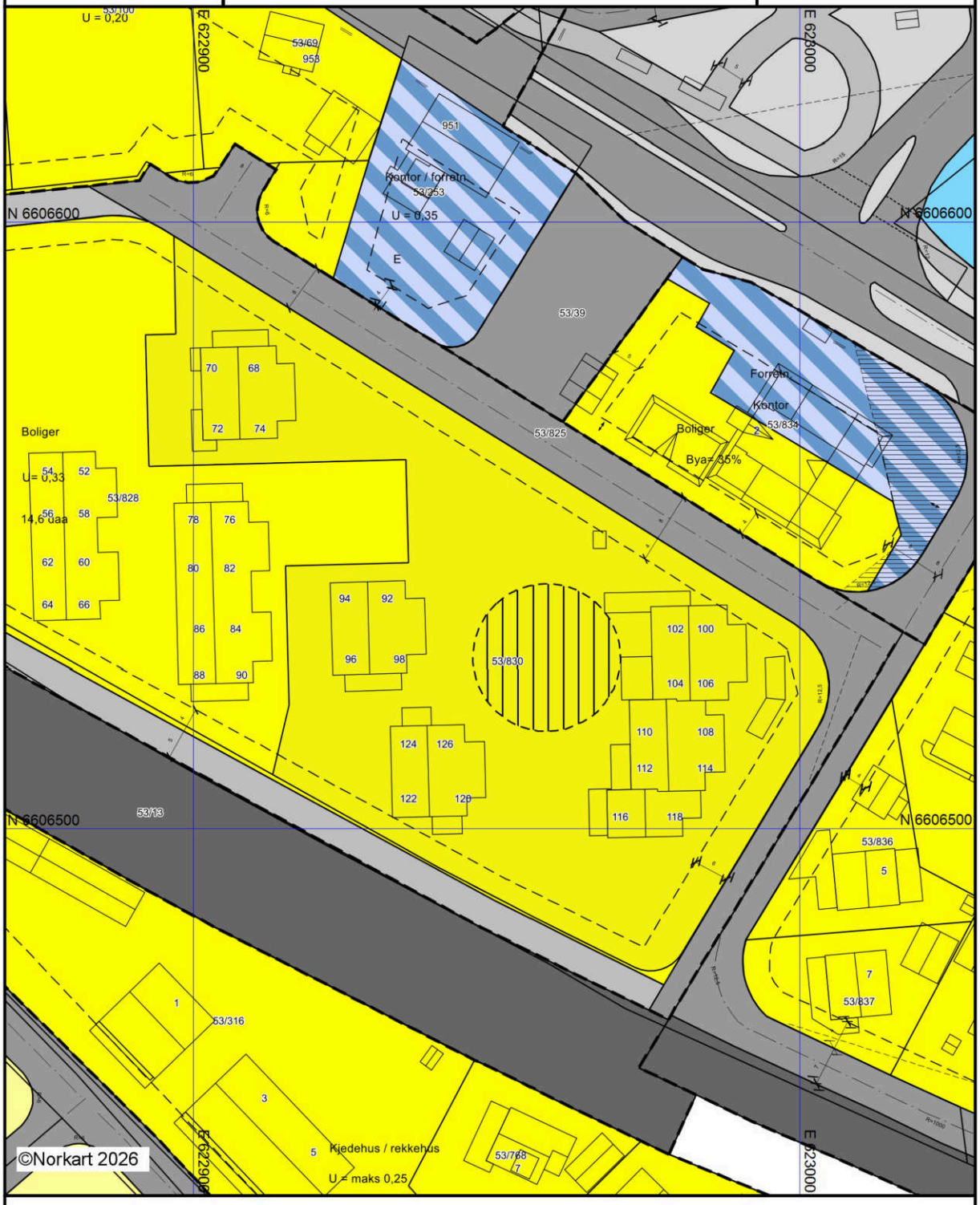
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 53/830/0/8
Adresse: Furusethveien 98
Utskriftsdato: 28.01.2026
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

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

*Reguleringsplan PBL 2008*

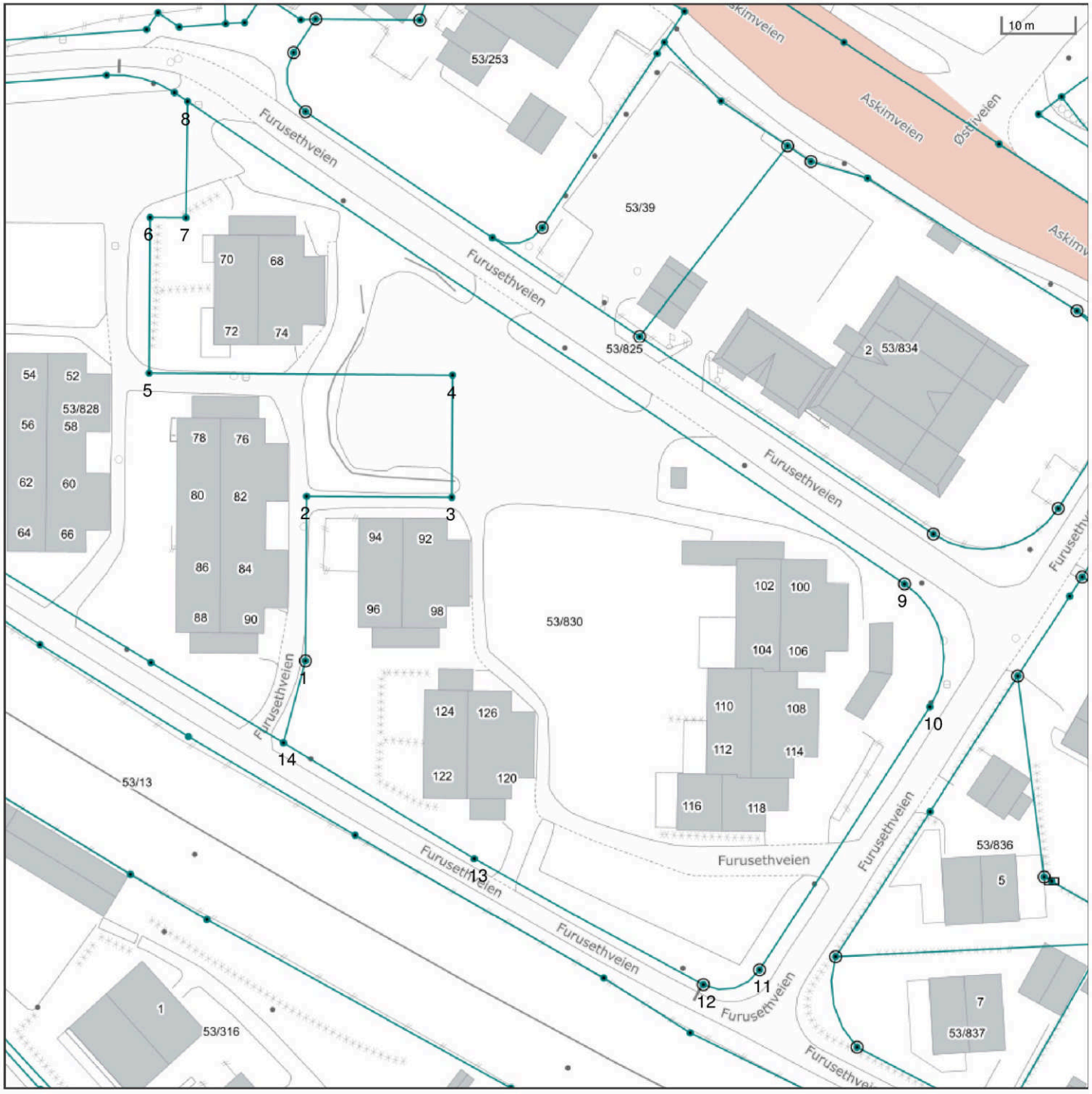
- Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

# Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/830//8




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 6 200,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6606530,17 | **Øst** | 622949,57 | |

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

Forslag til

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FURUSETH

Askim Kommune

Planens dato: 11.11.1988.

Kommunestyrets vedtak: 30.3.89, sak 23/89

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde: kjørevei, gang-/sykkelvei
- spesialområde for fornminne

§ 3. Område for boliger:

a) Området kan bebygges med rekkehus/kjedehus i inntil to etasjer.

b) Kjøreadkomst til området skal skje via vei 1075, Furusethveien.

c) Parkering og garasjering i området skal skje i henhold til Askim Kommunes vedtekter.

d) Området skal bebygges etter en samlet illustrasjonsplan/ tomtedelingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Maksimal utnyttelsesgrad inkludert garasjer er 0,30 beregnet av 14,6 daa. mve AB 14.08.89, sak 128/89
3

f) I området skal det avsettes nødvendig plass til transformatorkiosk.

§ 4. Område for fornminne:
Innenfor fornminnefeltet er ethvert inngrep/tiltak ulovlig såfremt det ikke er innhentet tillatelse fra antikvarisk myndighet, som er Oldsaksamlingen i Oslo. Jfr. Lov om Kulturminner av 9.6.1978.

Området rundt fornminnet skal gis en parkmessig behandling.

§ 5. Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Jfr. Veglovens §§ 29, 30, 31. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§ 6. Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling, og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

§ 6 forts.:

b) Det skal utarbeides planer for den ubebygde delen av tomta. Ubebygd areal tillates ikke benyttet til lagring.

c) Ved planlegging av boliger inntil jernbanelinja skal det tas spesielt hensyn til skjerming for støy.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

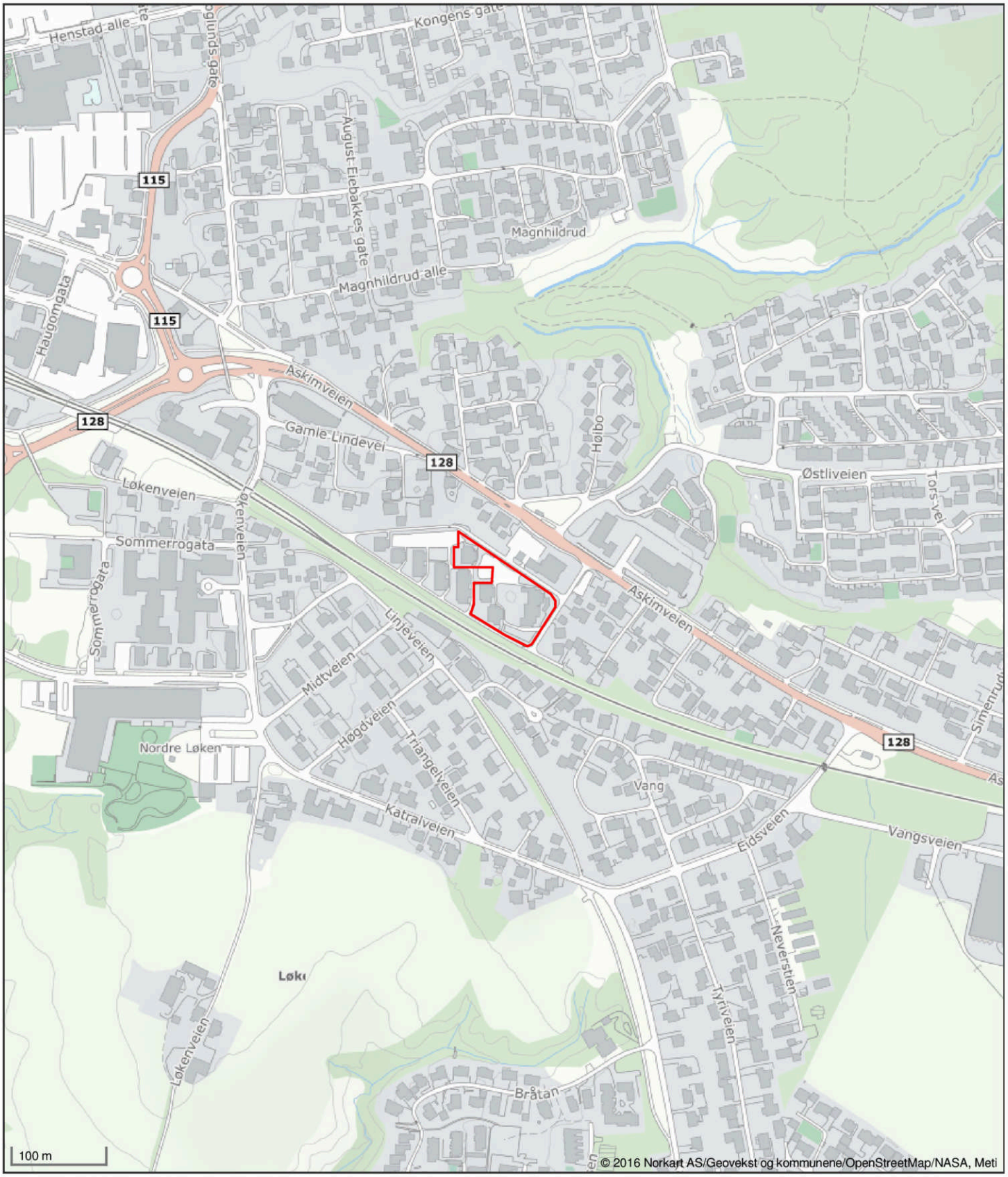
Askim, 15.11.1988

PER M. SOLHEIM
RÅDMANN

ASKIM RÅDMANNEN

Utskriftsdato: 28.01.2026

# Oversiktskart for eiendom 3118 - 53/830//




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

Indre Østfold kommune

# Grunnkart

Eiendom: 53/830/0/8
Adresse: Furusethveien 98
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Indre Østfold kommune
**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad
**Telefon:** +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 53 | **Bruksnr.** | 830 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 8 |
| **Adresse** | Furusethveien 98, 1811 ASKIM | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 012419890002 |
| **Navn** | Furuseth |

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Askim

# Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)
Glomma Prosjekter A/S
v/adv. Ragnar Heidel
Postboks 76, Vinderen
0373 Oslo

## Ferdigattest er gitt for

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Furusethv 68,70,72,74,92,94,96,98 120,122,124,126,100,102,104,106, 108,110,112,114,116,118 | 53 | 830 | | |

## Spesifikasjon

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 05.05.92 | Nybygg | 22 leiligheter |

| Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| | 26.05.92 | ref. |

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

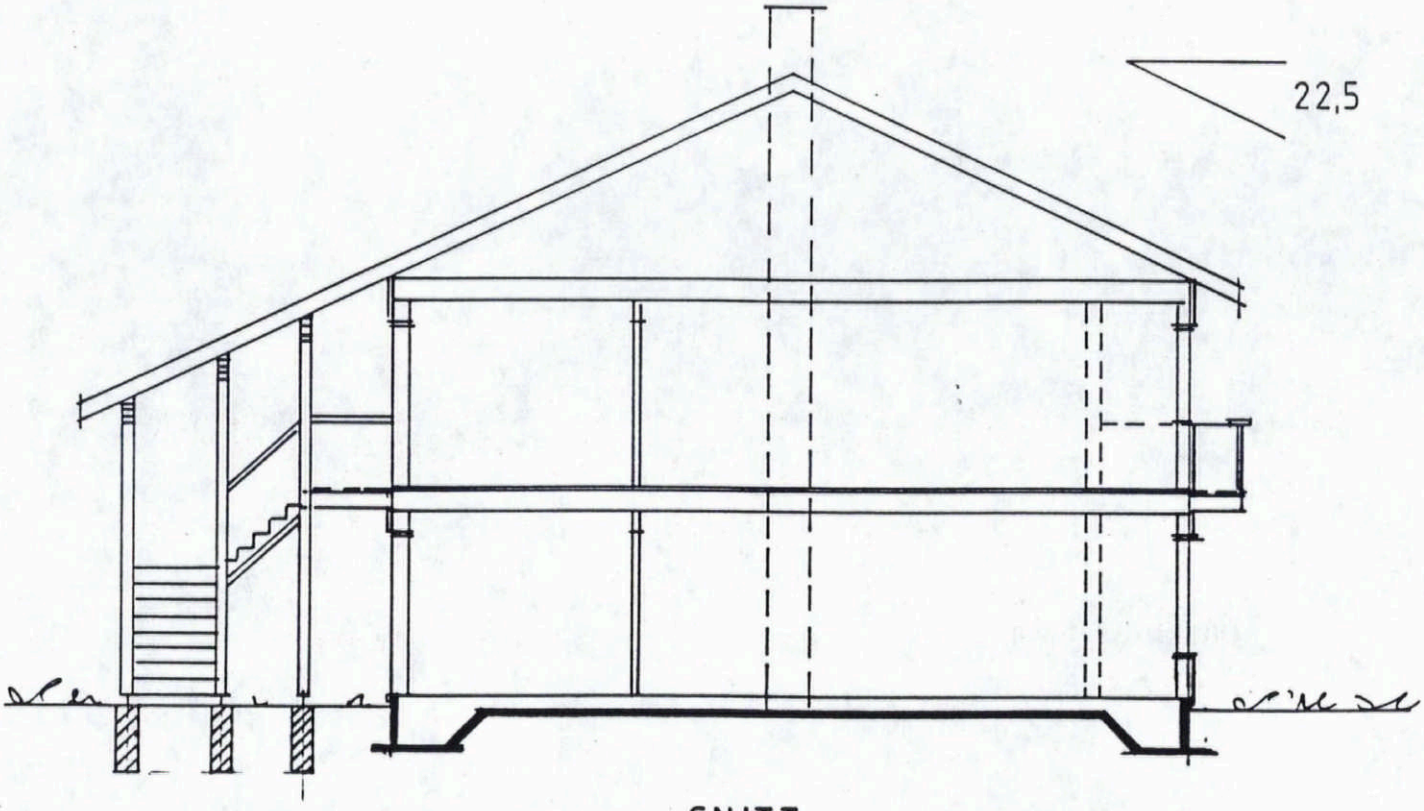
## Underskrift

| Sted | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Dato Askim, 05.07.94 | BYGNINGSSJEFEN I ASKIM<br>Klaus E. Rognstad<br>Klaus E. Rognstad |

## Kopi sendt til

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| [X] ansvarshavende | Jørn Sindre Amundsen | Postboks 108, 2150 ÅRNES |
| [ ] andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90




SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

| Korr | Korreksjonen gjelder | Sign. | Dato: |
|---|---|---|---|

FURUSETH I ASKIM

REKKEHUS 70 m²
SNITT

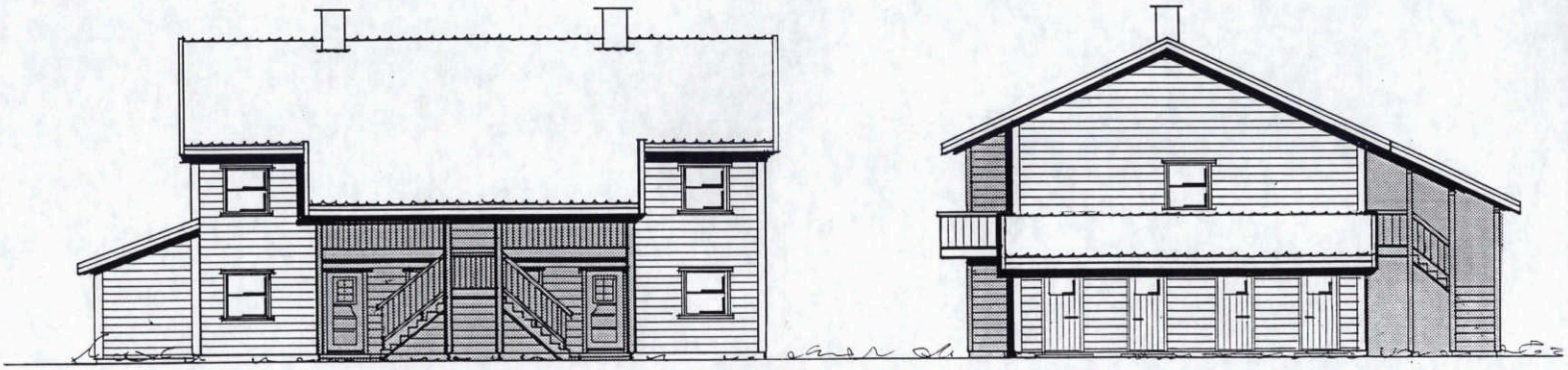
TREHUSGRUPPEN A/S
Postboks 152 - N-2151 ÅRNES
Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35

Målestokk: 1:100
Dato: 1-4-92
Måleenhet:
Saksbehandler:

Agathon
BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81

Anlegg nr:

Tegning nr: 10
Korr.



INNGANGSFASADE

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

FURUSETH I ASKIM
LEILIGHET NR.: 37-40

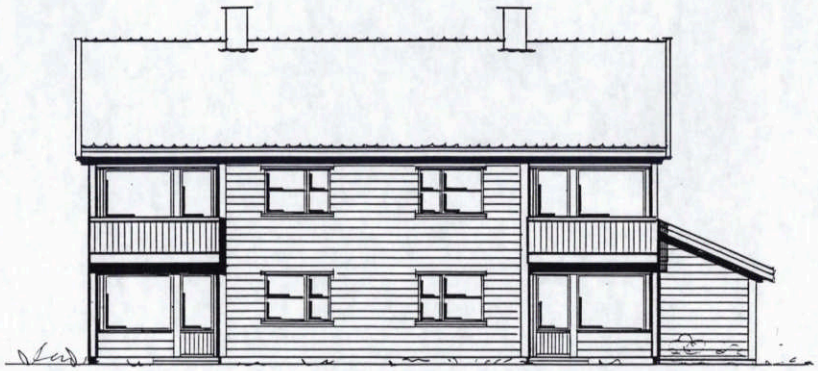
REKKEHUS 70m²
FASADER


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

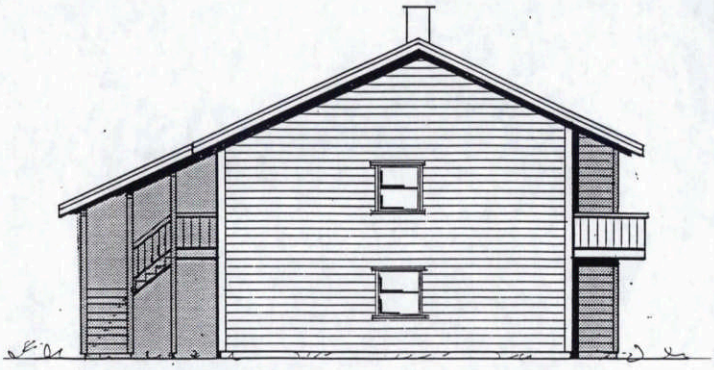

Målestokk: 1:100
Dato: 28-4-92
Måleenhet:
Saksbehandler:


Agathon
BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81


Tegning nr: 18
Korr.

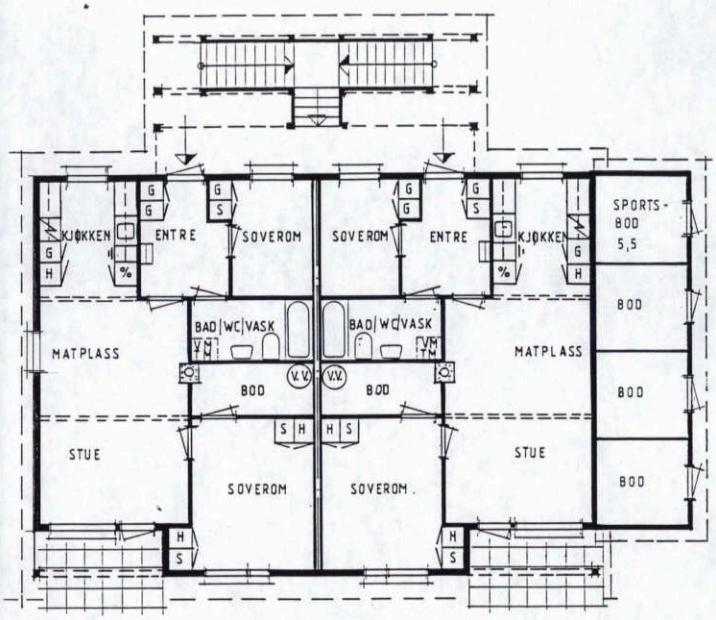


STUEFASADE

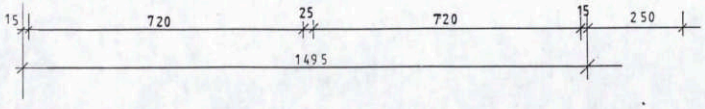


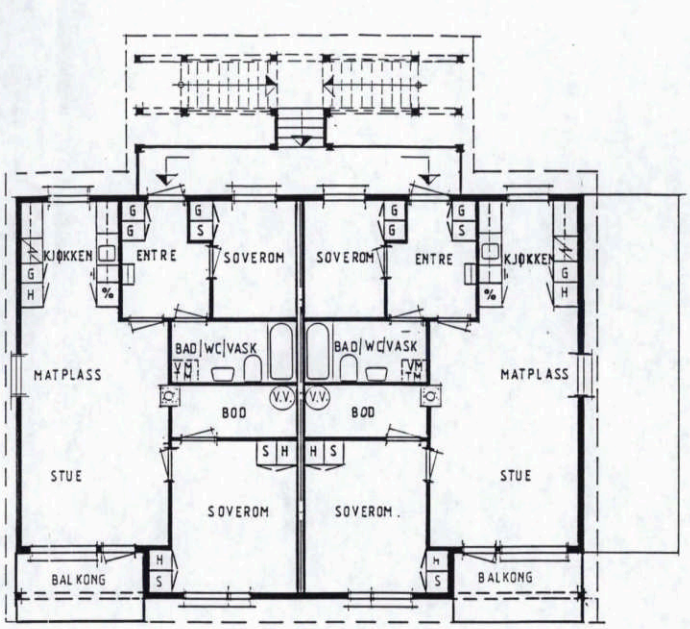
ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

| | |
|---|---|
| FURUSETH I ASKIM<br>LEILIGHET NR.: 37-40 | REKKEHUS 70m²<br>FASADER |
| TREHUSGRUPPEN A/S<br>Postboks 152 - N-2151 ÅRNES<br>Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35 | Målestokk: 1:100 Dato: 28-4-92<br>Måleenhet:<br>Saksbehandler: |
| Agathon BORGEN AS<br>ENTREPRENØRFORRETNING<br>2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81 | Tegning nr.: 19 Korr. |

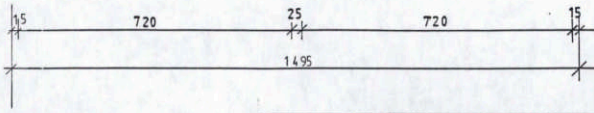


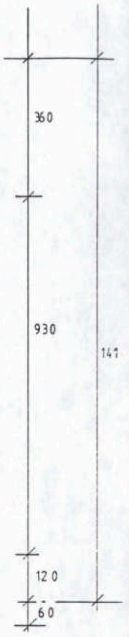

PLAN 1ETG.




PLAN 2ETG.




ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

FURUSETH I ASKIM
LEILIGHET NR.: 37-40

REKKEHUS 70m²
PLAN 1, 2 ETG.


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


Målestokk 1:100
Dato: 28-4-92
Måleenhet:
Saksbehandler:


Agathon
BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81


Tegning nr: 20
Korr.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

# Skjøte [1]

TINGLYST
25 FEB. 1993
HEGGEN OG FRØLAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 987

**EIENDOMMEN(E)**

| Registernummer [2] | Kommune |
|---|---|
| Gnr. 53, bnr. 830, snr. 8<br>Furusethveien 98 | Askim |

**OVERDRAS FRA**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| Glomma Prosjekter AS | 964201528 |

**TIL**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| Inger Helene Kopperud | 26 07 71 [redacted] |

**KJØPESUMMEN KR.** 580.000.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøperen og hennes rettsetterfølgere plikter å opprettholde medlemsskap i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet Furuseth. Denne klausul kan ikke under noen omstendighet slettes sålenge det er lån fra Husbanken på noen av de eiendommer som omfattes av sameiet.

Førstegangsoverdragelse. Tomteverdi kr. 40.000.-.

Doknr: 987 Tinglyst: 25.02.1993 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Hamar – 5.2.93
Sted

Utstederens underskrift

Gjennom Pyssjekten A/S
Dato

~~Ektefellens underskrift~~[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Terje Skjønhaug
Vitneunderskrift

Bjørn Olsen
Vitneunderskrift

TERJE SKJØNHAUG
Gjentas med blokkbokstaver

BJØRN OLSEN
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Furusethveien 98, 1811 ASKIM** | |
| Dato for energimerking<br>**29.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-252848** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6411088** |
| Gårdsnummer<br>**53** | Bruksnummer<br>**830** |
| Seksjonsnummer<br>**8** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1993** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**69,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**69,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **212,15 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **236,80 kWh/m²** | **16 339 kWh** |

# Furusethveien 98, 1811 ASKIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Furusethveien 98, 1811 ASKIM

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

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.

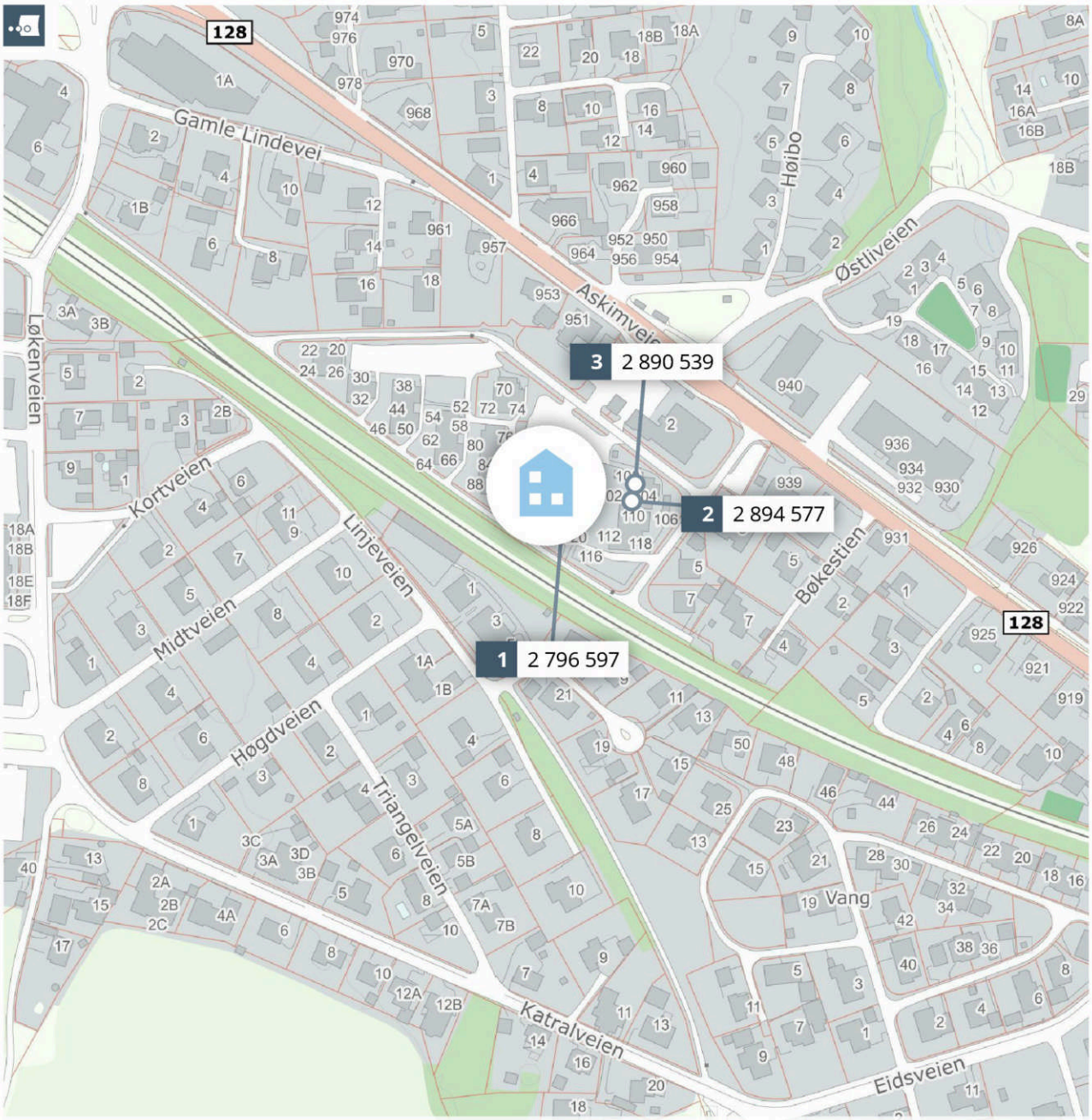
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Meglers verdivurdering

# FURUSETHVEIEN 98

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 15.02.2026

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: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Furusethveien 98, 1811 ASKIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 53 BNR 830 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS MAGNHILDRUD

Verdivurdert til

# 2 300 000

| 279 554 | 2 579 554 | 37 391 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | 5 m² | - m² | 5 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1993 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 509 |
| Formue | 13 761 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Furusethveien 120 | | | | 21.06.2024 | 2 515 000 | **2 500 000** | 296 597 | 2 796 597 | **40 530** |
| | 69 m² | 1993 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Furusethveien 104 | | | | 16.08.2024 | 2 600 000 | **2 600 000** | 294 577 | 2 894 577 | **41 950** |
| | 69 m² | 1994 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Furusethveien 102 | | | | 18.04.2025 | 2 650 000 | **2 600 000** | 290 539 | 2 890 539 | **41 293** |
| | 70 m² | 1994 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |

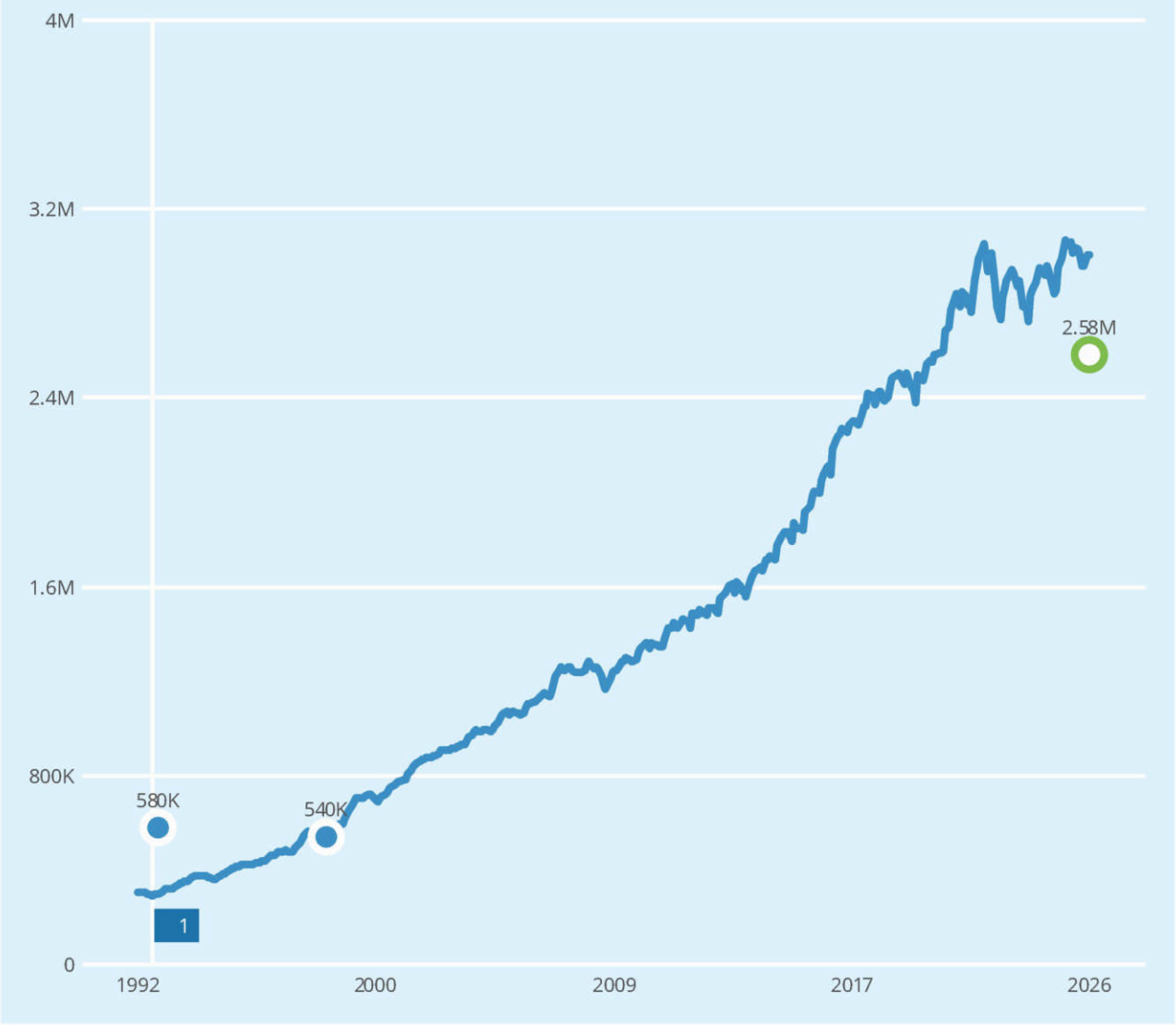
3-roms selveierleilighet med trivelig og brukervennlig planløsning. Trinnfri adkomst. Boligen har fint lysinnslipp fra kjøkken og stue. Oppussing må påregnes da det er et elder kjøkken og bad. Det medfølger biloppstillingsplass på felles asfaltert parkering samt en praktisk sportsbod. Sentral beliggenhet med bl.a. kort gange til bussholdeplass og Askim sentrum.

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 Andre småhus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.12.2018 | | 12.12.2018 | - | 940 000 | - | 940 000 | 2 |
| 22.01.1999 | | 22.01.1999 | - | 540 000 | - | 540 000 | |
| 16.04.1996 | | 16.04.1996 | - | 375 000 | - | 375 000 | 3 |
| 25.02.1993 | | 25.02.1993 | - | 580 000 | - | 580 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Leiligheter til salgs i 1811 ASKIM nå

6
leiligheter til salgs

3.0M
2.9M
**2 805 000** Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**42**
dager

# Leiligheter solgt i 1811 ASKIM siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

2.8M
2.7M
**2 668 000** Prisantydning i snitt
**2 628 000** Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
**61**
dager

for 1.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**46 601** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**41 700** INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 9 mnd

**37 391** Furusethveien 98 Totalpris 2 580 000

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Furusethveien 98, 1811 Askim
Gnr. 53, Bnr. 830, Snr. 8, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
327260007


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

**Saksbehandler:** Anna Louise Undén

**Telefon / Mobil:** 66 80 44 04 / 412 26 058

**E-post:** anna.unden@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.

---