PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FURURABBEN 23B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fururabben 23B , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 284, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1714 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GQ7278

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

Leiligheten ligger i bygningens 1.etasje og inneholder: Entre, bad, kjøkken/stue og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021.

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter på vinduer og ventiler i vegg for tilluft. Oppdriftsventiler på bad og soverom
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

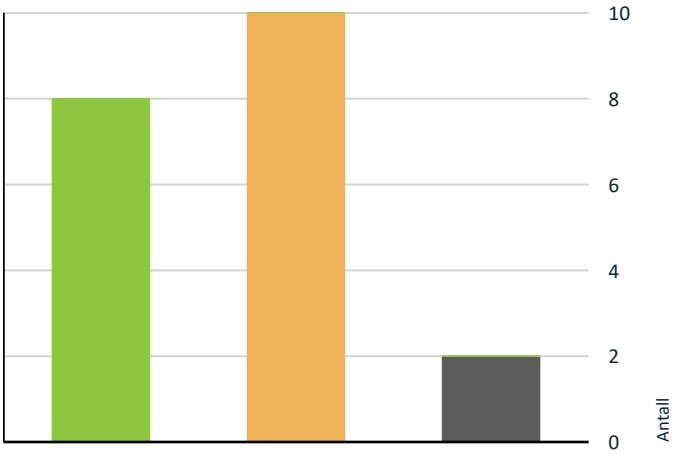
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom er etablert i tidligere kjøkken, og kjøkken er flyttet til stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.


Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.


Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2009.

Vinduene er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon. Det bemerkes at vinduene nærmer seg 20 år gamle og derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2009

Det bemerkes at balkongdøren nærmer seg 20 år gammel og har derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Inngangsdøren er av eldre dato og har ikke de samme egenskapene som nyere dører når det gjelder brannmotstand, lydisolering og lufttetthet. Dette skyldes blant annet slitasje over tid på pakninger, tetningslister og hengsler.

- Balkongdøren er treg å åpne og lukke, og det mangler beslag under terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre eller oppgradere inngangsdøren, inkludert justering eller utskifting av pakninger, tetningslister og hengsler, for å sikre tilfredsstillende brann- og lydisolasjon. Manglende tiltak kan medføre at krav til brann- og lydisolasjon ikke oppfylles, samt økt risiko for utettheter som påvirker både brannsikkerhet og bokomfort.

- Balkongdøren bør justeres for å lette åpning og lukking, og manglende beslag under terskelen bør monteres. Uten tiltak kan det oppstå ytterligere slitasje, redusert funksjonalitet og økt risiko for trekk og fuktskader.



- Inngangsdøren er av eldre dato og har ikke de samme egenskapene som nyere dører når det gjelder brannmotstand, lydisolering og lufttetthet.



- Balkongdøren er treg å åpne og lukke, og det mangler beslag under terskelen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken

Rekkverkshøyde målt til 0.89 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avflassing av maling og slitasje er observert på rekkverket til balkongen.
- Det er registrert rustdannelser på rekkverket til tidligere fransk balkong.

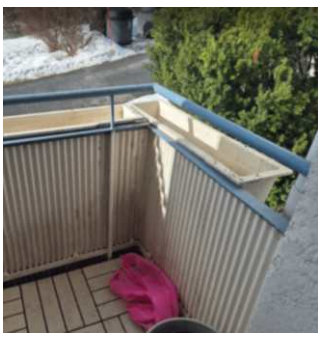
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avflassing av maling og slitasje på rekkverket bør utbedres, og rustdannelser bør fjernes og behandles for å forhindre videre korrosjon og forringelse av rekkverkets levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert sikkerhet og økte vedlikeholdskostnader over tid.



- Det er registrert rustdannelser på rekkverket til tidligere fransk balkong.



- Avflassing av maling og slitasje er observert på rekkverket til balkongen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
- Stue / kjøkken / entre

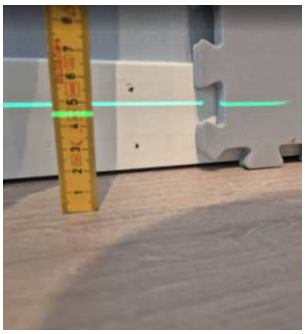
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt høydeforskjell på ca.17 mm gjennom stuen som er et avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik og vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Ved legging av nye gulv, eller montering av innredning, møbler og lignende, må oppretting av høydeforskjeller påregnes for å tilfredsstille krav til planhet



Det er registrert nivåforskjeller i rommet utover standardens toleransekrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dør til soverom tar i karmen/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Døren til soverommet bør justeres slik at den ikke tar i karmen eller terskelen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



- Dør til soverom tar i karmen/terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er ifølge tidligere eier/salgsoppgave oppusset av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noen mindre hakk i veggflisene.
- Det er vindu eller dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet, og det er synlige tegn på fuktpåkjenning på vindusrammene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Hakk og skader på fliser vurderes som et kosmetisk avvik og har ingen betydning for funksjon eller tetthet, så lenge flisene ellers er intakte og det ikke er tegn til sprekker, løse fliser eller fuktskader i underlaget.

- Dersom du ønsker å utbedre hakkene av estetiske grunner, kan enkeltfliser byttes ut dersom du har reservefliser av samme type og format. Utskifting av fliser bør utføres med forsiktighet for å unngå skade på eventuelt underliggende tettesjikt.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membranløsning mot vinduskarm. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

- Oppsprekking/fuktskader på vindusrammene bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av materialer, og eventuelt behandles eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



- Det er registrert noen mindre hakk i veggflisene.



- Det er vindu eller dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet, og det er synlige tegn på fuktpåkjenning på vindusrammene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

(TEK17) :
For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig, og se spesielt etter riss i fuger, sprekker i flis, endring i lydbildet samt tegn til bevegelse eller løse fliser. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.



- Det er påvist bom (Hullyd) under enkelte gulvfliser

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran/mansjett er synlig i sluket under klemringen. Overgangen mot klemringen er overmurt og ikke synlig.

Badet er opplyst å være oppusset av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingene er gjort på bakgrunn av kjent materiale og alder. Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport



Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

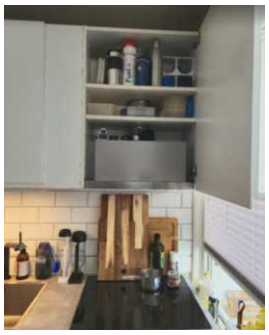
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Det er foretatt besiktigelse i rørskapet på baderommet. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet. Stoppekranen er ikke funksjonsprøvd.

Røranlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene og har begrenset inspeksjonsmulighet ved nivå 1-undersøkelse. Vurderinger er basert på synlige deler, materialvalg og alder. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det bemerkes at kjøkkenet er flyttet til stuen uten fremlagt dokumentasjon.

Felles vannforsyningsrør er ikke vurdert, da dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsledningene er i hovedsak skjult i konstruksjonene, og det er begrenset inspeksjonsmulighet ved en nivå 1-undersøkelse. Vurderingene er basert på synlige deler, materialvalg og alder. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det bemerkes at kjøkkenet er flyttet til stuen uten fremlagt dokumentasjon, og løsningen er ukjent.

Felles avløpsrør er ikke vurdert, da dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter på vinduer og ventiler i vegg for tilluft. Oppdriftsventiler på bad og soverom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Løsningen er naturlig ventilasjon, som var vanlig for byggeperioden, men den tilfredsstiller ikke dagens krav. Naturlig ventilasjon styres av vind/termisk oppdrift og stabilt og tilstrekkelig luftskifte være vanskelig, med begrenset filtrering og mulig trekk/varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak som å etablere mekanisk/balansert ventilasjon vil være et felles tiltak i sameiet/borettslaget, og det vil være vanskelig å gjennomføre som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Inntil eventuelle felles tiltak blir gjennomført, anbefales det å holde alle lufteventiler åpne hele året for å sikre stabilt luftskifte, bedre luftkvalitet og et mer behagelig inneklima.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

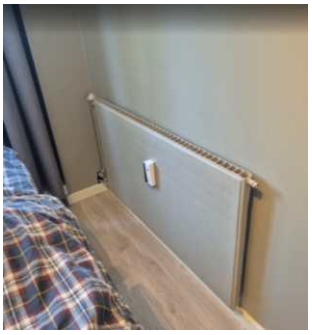
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre radiatorer med vannbåren varme kan ha redusert effektivitet og lekkasjerisiko, noe som kan føre til dårlig oppvarming, høye energikostnader.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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.

Tilstandsrapport

1959 Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt en full rehabilitering med komplett utskiftning av anlegget fra inntakssikringer og videre. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det elektriske anlegget skal være nytt fra 2021, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

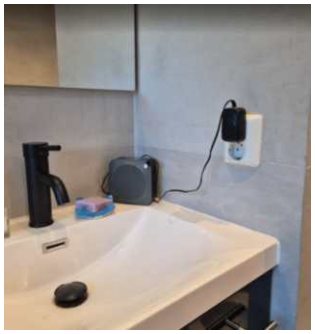
Generell kommentar

Dersom el-anlegget ikke vurderes/kontrolleres av sakkyndig, kan eventuelle skjulte feil, mangler eller utdatert utførelse forbli uoppdaget. Dette kan medføre økt risiko for driftsproblemer, varmgang, jordfeil og i verste fall brannfare, samt usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i felles oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet



Det er registrert stikkontakt plassert i våtsone ved servant. Forholdet anbefales kontrollert av kvalifisert elektroinstallatør for å avklare om installasjonen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og kapslingsgrad (IP-klasse) for våtrom.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Uten målinger er radonnivået ukjent, og forhøyede verdier kan over tid gi økt risiko for helseskade.

Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.



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

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

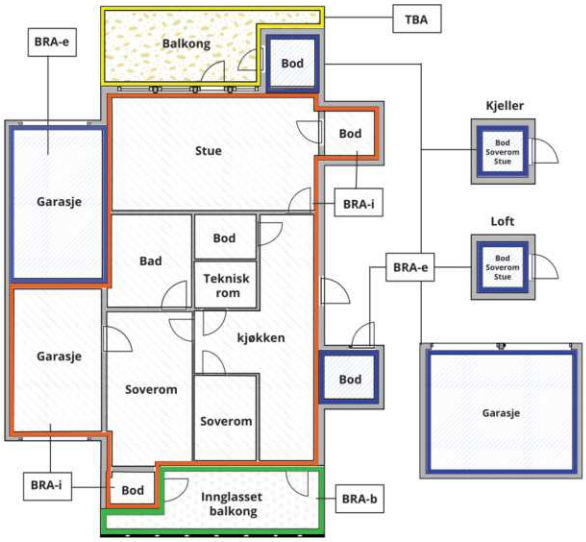
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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)**
Etasje	53			53	4
Kjellerbod		6		6	
SUM	**53**	**6**			**4**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket 10. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom er etablert i tidligere kjøkken, og kjøkken er flyttet til stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Kristian Kongelf Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	284		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fururabben 23B

Hjemmelshaver
Alstadsæter Ida Risanger, Jensen Kristian Kongelf

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	08.02.2021	BOA Takst AS Takstsenteret	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave / Egenerklæring	05.02.2021	Sem & Johnsen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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/GQ7278

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Kongelf Jensen	Ida Risanger Alstadsæter

Gateadresse
Fururabben 23B

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

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: 7260073

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt baderom februar 2021
Arbeid utført av	Vanntett as/ krydsby rør og ørnulf wiig installasjon as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja,Nytt sluk, ny membran på gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør i rør, bad og kjøkken.
Arbeid utført av	Krydsby rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elanlegg 2021
Arbeid utført av	Ørnulf wiig installasjon as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll utført

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeplass på dedikerte plasser gjennom sameie

Document reference: 7260073

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260073

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: 7260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kongelf Jensen	9ba47d4153e8359c153ab90fd7fd728cf2f98480	03.03.2026 06:15:22 UTC	Signer authenticated by One time code

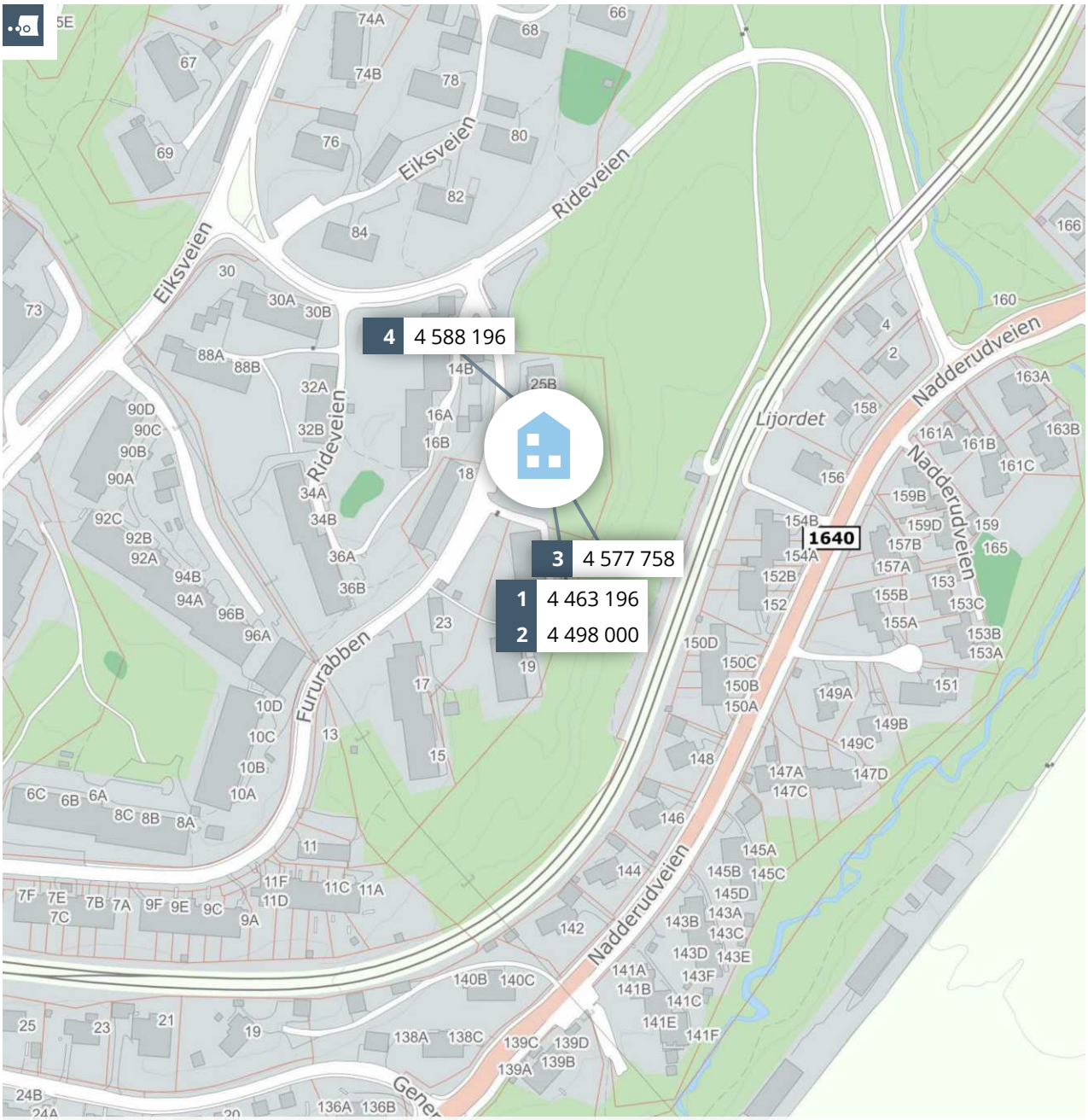
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Risanger Alstadsæter	73168c5afd864f8c2ccabdc81a6a925fb56cf65b	03.03.2026 06:18:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260073

→ 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



Meglers verdivurdering

FURURABBEN 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.03.2026

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: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fururabben 23 B, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 34 BNR 284 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 11

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	86 792
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 500
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fururabben 23 A				06.12.2024	4 350 000	**4 275 000**	188 196	4 463 196	**82 652**
	54 m²	1959	2. etg	1 sov						
2	Fururabben 23 A				13.01.2025	4 150 000	**4 310 000**	188 000	4 498 000	**83 296**
	54 m²	1959	1. etg	1 sov						
3	Fururabben 23 B				24.06.2025	4 490 000	**4 400 000**	177 758	4 577 758	**86 373**
	53 m²	1959	4. etg	2 sov						
4	Fururabben 25 A				13.01.2025	4 400 000	**4 400 000**	188 196	4 588 196	**84 967**
	54 m²	1959	4. etg	2 sov						

Lys og innbydende 3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje i rolige og attraktive omgivelser. Boligen har en god intern beliggenhet og en gjennomgående god standard.

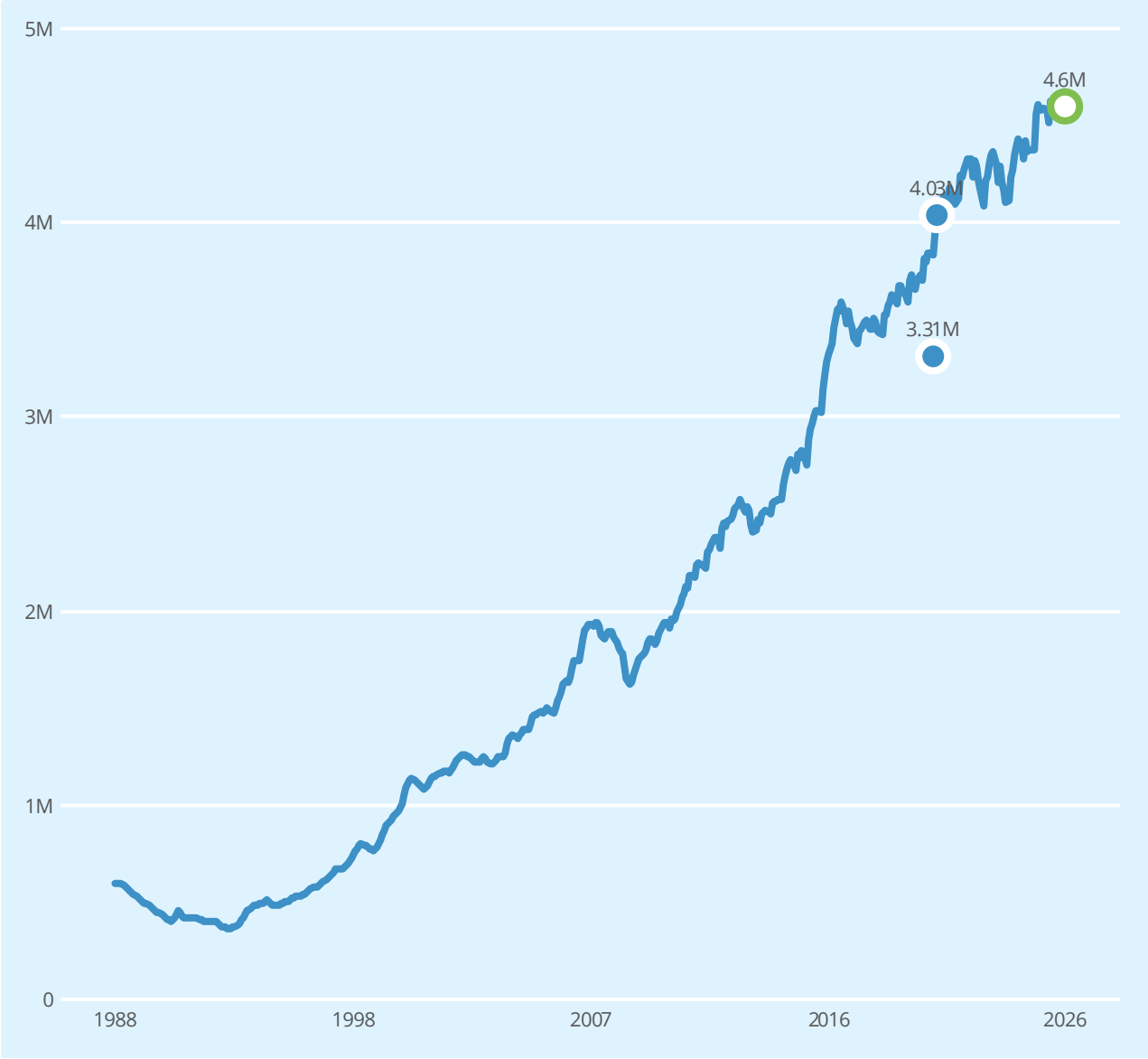
Leiligheten har en praktisk og moderne planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, som gir en luftig og sosial oppholdsdel med gode møbleringsmuligheter. Videre består boligen av romslig entré, pent bad og to gode soverom, noe som gjør boligen godt egnet for både par, småbarnsfamilier og de som ønsker et ekstra rom til hjemmekontor eller gjester.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

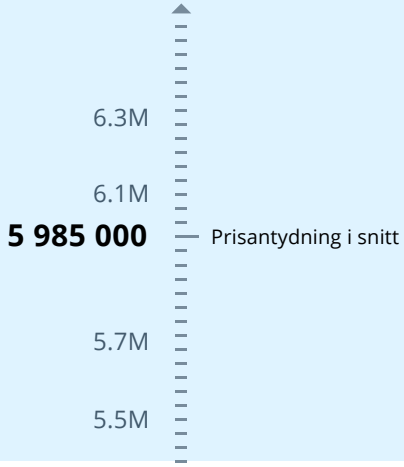
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2021	22.02.2021	17.03.2021	3 950 000	4 025 000	9 852	4 034 852	
06.12.2020	30.12.2020		3 300 000	3 300 000	9 852	3 309 852	
17.10.1996		17.10.1996	-	215 000	-	215 000	2
30.05.1989		30.05.1989	-	560 000	-	560 000	2

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

Leiligheter til salgs i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

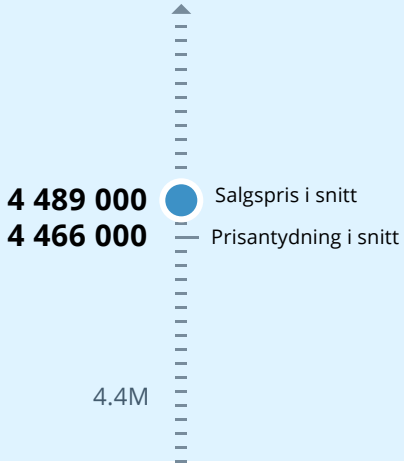


Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

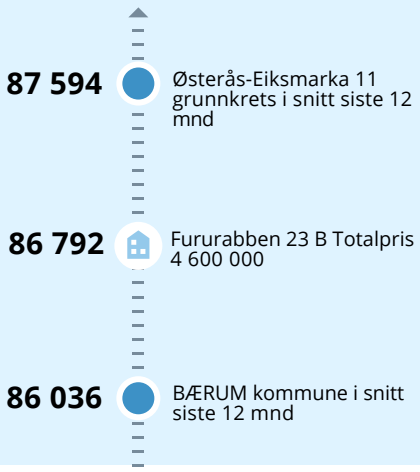


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



T torgeir@regnskapstjenester.net
Til: Daniel Duman

Denne avsenderen torgeir@regnskapstjenester.net er fra utenfor organisasjonen.

Du svarte to. 19.03.2026 14:54.

Her er svar: Får lagt det i ditt skjema i morgen, eller i kveld:

Felleskostnader kr/mnd: 4500,- inkl TV internett
Fordeling av felleskostnader:
Avdrag 407
Renter 1060
Driftsutg: 3033

Forsikring: DNB
Andel felles gjeld kr. 168 700,-
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo pr 5450000
Lånetype Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats pr: 7,5
Dato siste termin: mars
Formue: 0,-
Ingen forkjøpsrett
Eierskiftegebyr: 6000,-
Innhenting av opplysninger
Evt. andre gebyrer, 0,-
Kontonummer for gebyrer: 6032 17 60069
Styreleder: Petter Henriksen. fururabben@gmail.com

Fra: Daniel Duman <daniel.duman@privatmegleren.no>
Sendt: tirsdag 17. mars 2026 11:42
Til: torgeir@regnskapstjenester.net
Emne: 7260073 Fururabben 23B

Daniel Duman (daniel.duman@privatmegleren.no) har sendt deg en melding som er beskyttet

Les meldingen

RESULTATREGNSKAP

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

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

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

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

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

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

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

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

Styret i Fururabben 23/25 Boligsameie

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

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

Fururabben 23/25 Boligsameie

Noter til regnskapet for 2024

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

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

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

Note 1 - Driftsinntekter

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

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

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

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

Note 3 - Kjøpte tjenester

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

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

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

Note 4 - Andre kostnader

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

Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader/fordringer

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

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

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

Note 8 - Bundne midler

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

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

er kr. 2.295.

Note 9 - Festeavgift

Gjelder festeavgift for leie av grunn til parkeringsplasser for 2024

Note 10 - Egenkapital

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

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

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

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

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

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

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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fururabben 23/25 Boligsameie

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

Oslo, 23.april 2025



Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10 – 0250 OSLO

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

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

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

Vedtatt på årsmøte 20.06.2022

Ordensregler for Sameiet Fururabben 23/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Lufting gjennom ytterdør er ikke tillatt.

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

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

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

For grilling med gassgrill gjelder følgende regler:

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

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

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

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

    Dørene skal alltid være låst til vaske- og tørkerom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Det skal også varsles ved fest.

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FURURABBEN 23/25

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

Sameiets formål er bestyrelse av fast eiendom

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

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

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

§ 4 FELLESKOSTNADER HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER

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

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

Årsmøtet kan utarbeide nærmere regler for bruken av fellesarealet

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONER

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

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

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

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

§ 7 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem som overfører sin andel i eiendommen fratrer automatisk.

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

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTE

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak

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

§ 10 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Medlemmene kan møte personlig eller ved ektefelle.

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

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

§ 11 INNKALLELSE OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

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

§ 13 SAMEIEMØTETS VEDTAK

På sameiemøtet har hver seksjon én stemme.

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

§ 14 REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

§15 VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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

§ 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt på sameiemøte den 15. april 2002.

Sist endret 31. mai 2012.

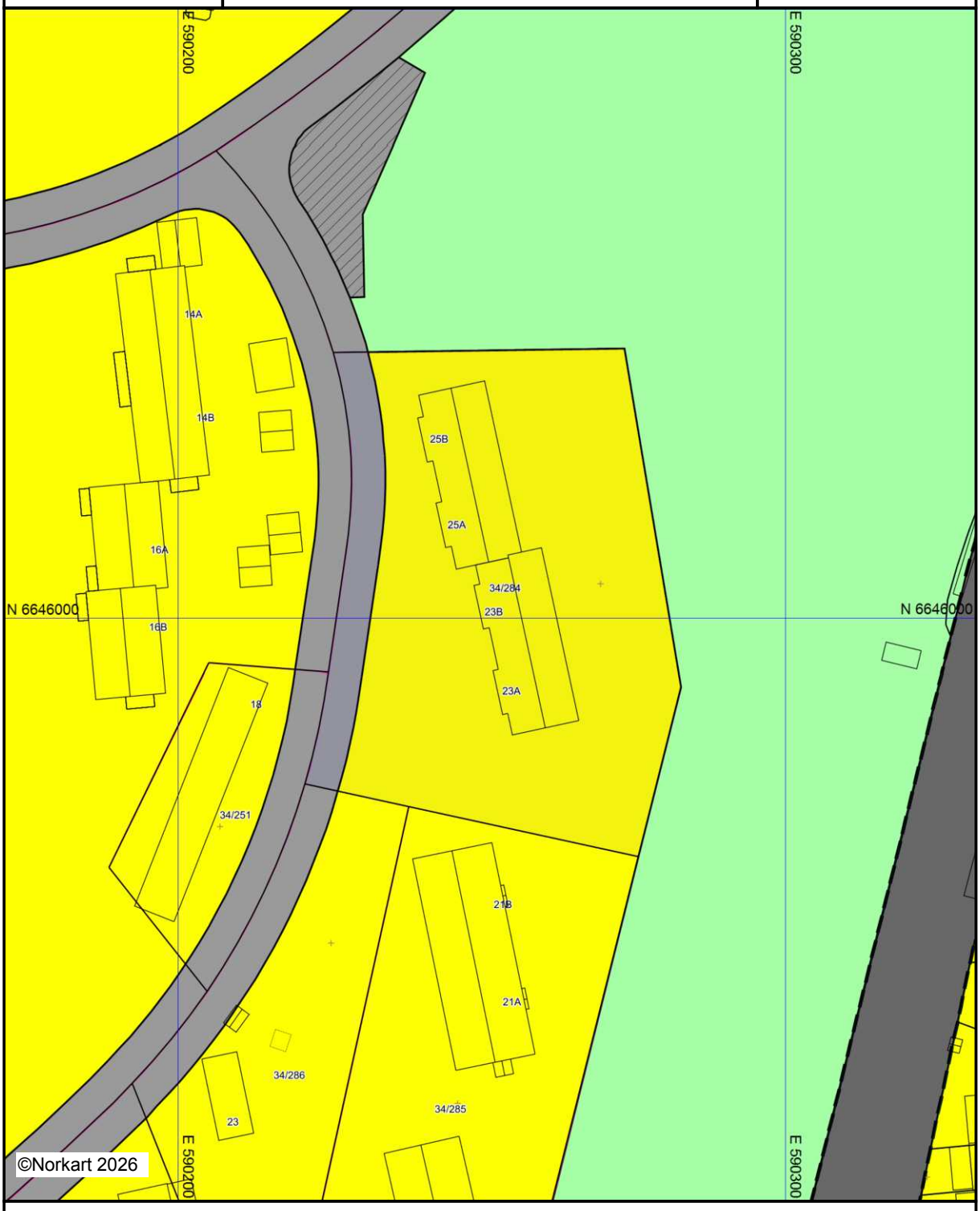
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/284/0/5
Adresse: Fururabben 23B
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

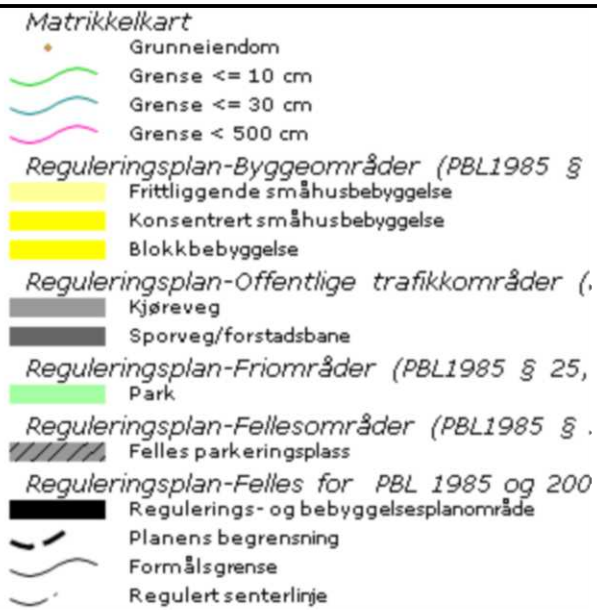
N

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



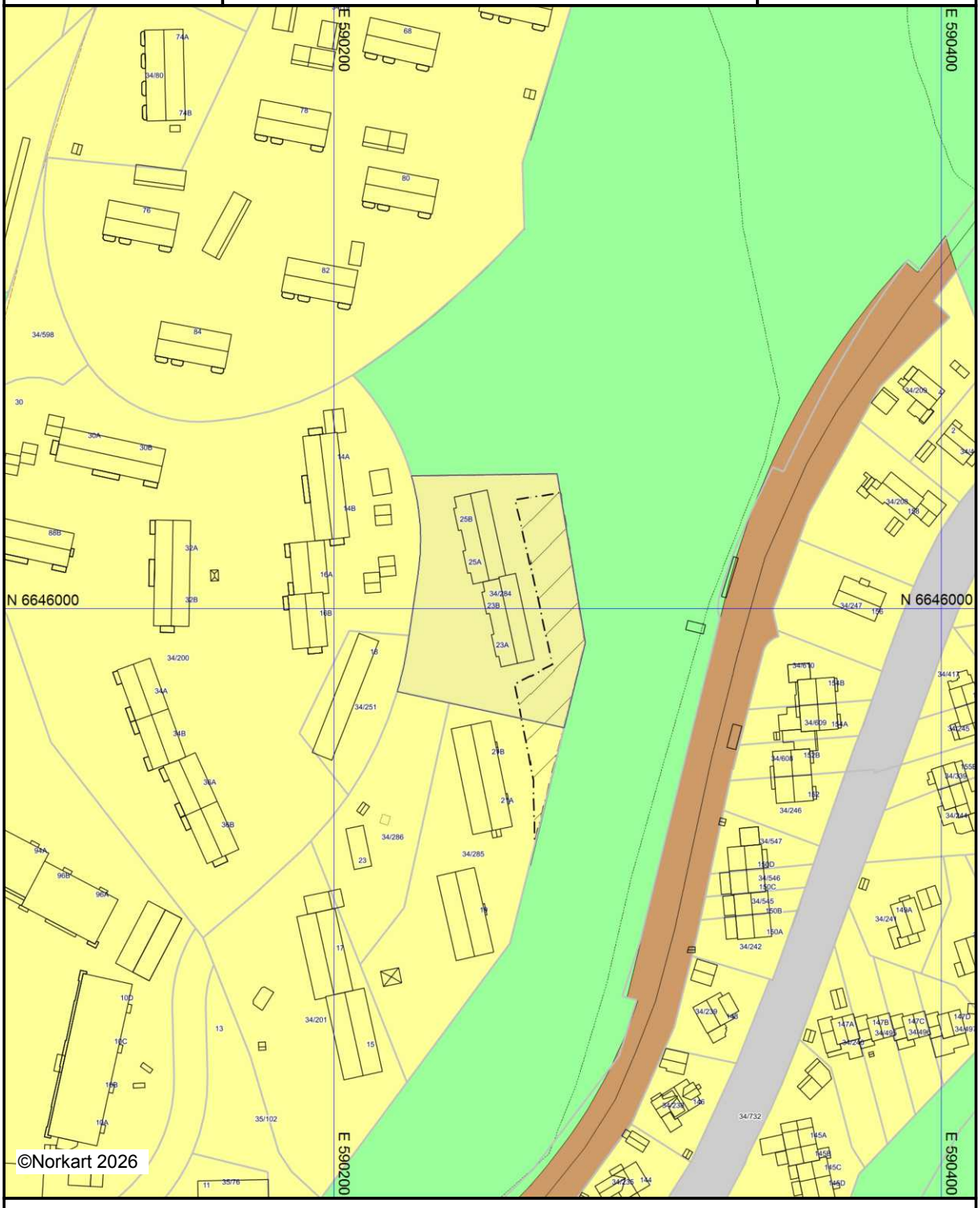
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/284/0/5
Adresse: Fururabben 23B
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

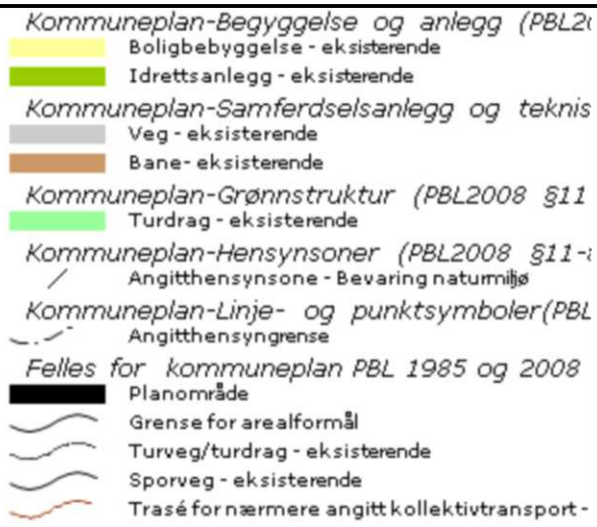
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



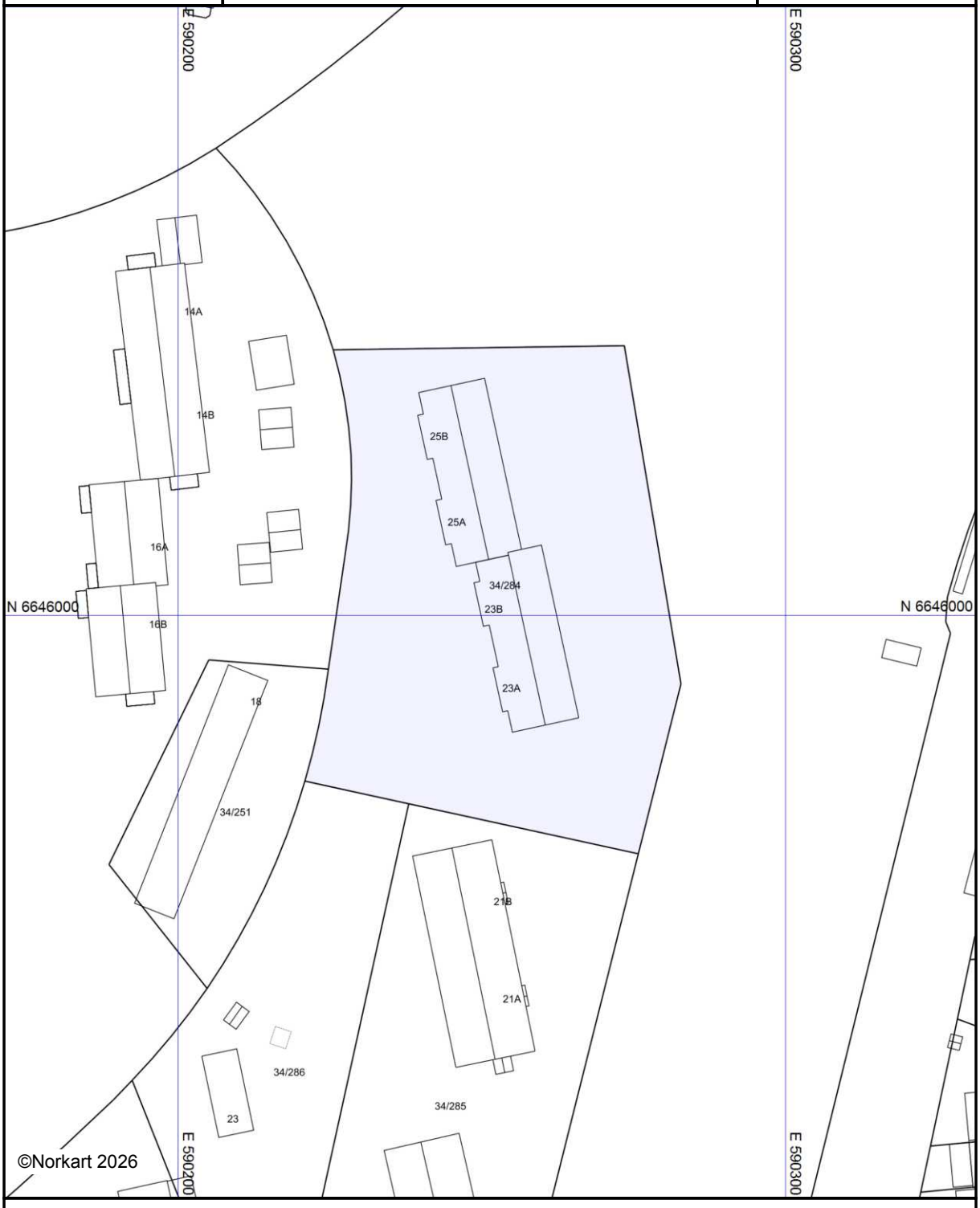
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/284/0/5
Adresse: Fururabben 23B
Utskriftsdato: 26.02.2026
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

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

Utskriftsdato: 26.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 096 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 057 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

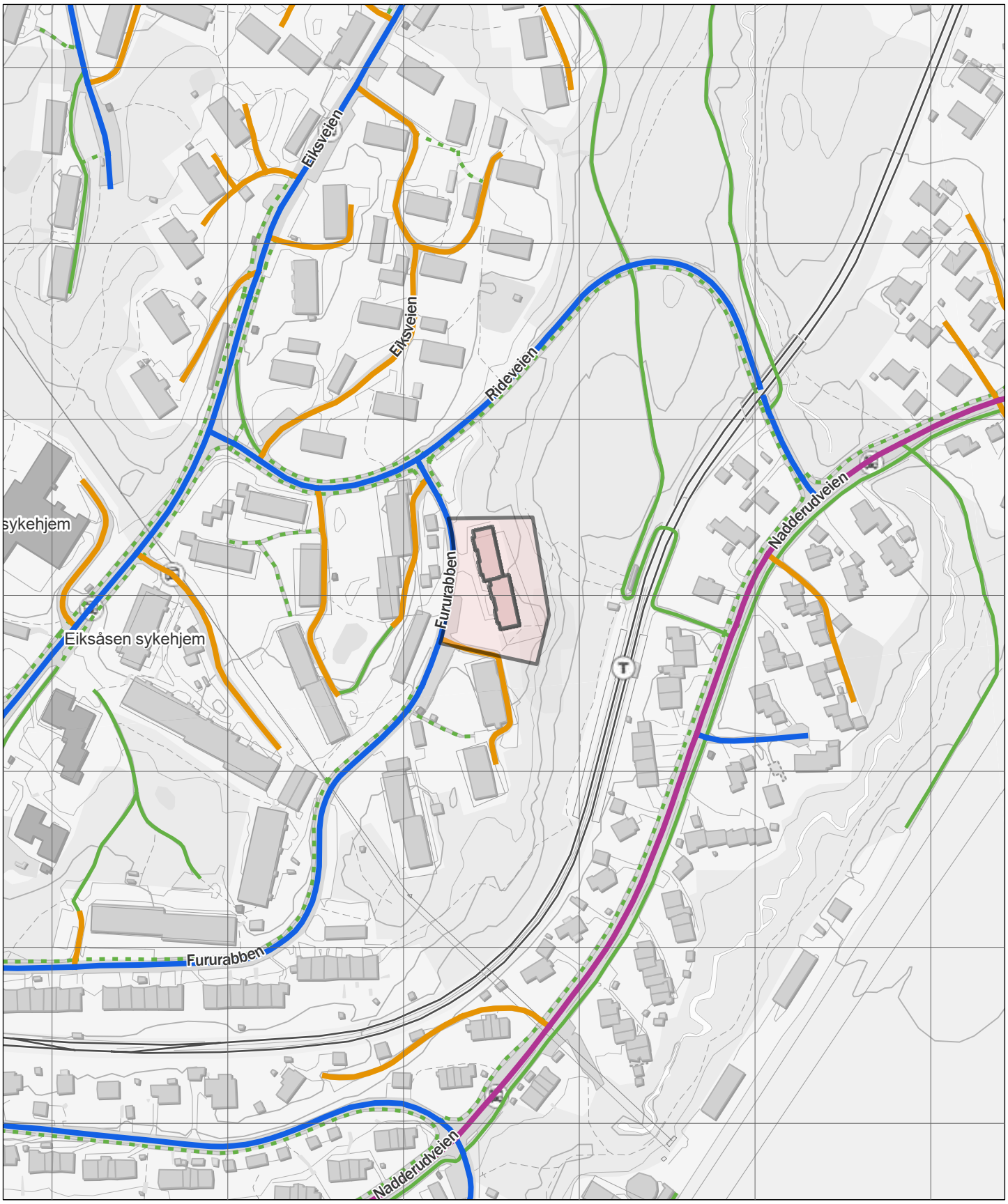
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 698 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 398 m^2 **Formål** Kjørevei

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/284/0/5
Adresse: Fururabben 23B, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:26/02/2026



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 26.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	284	**Fnr**	0	**Snr**	5
Adresse	Fururabben 23 B, 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1955/270	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Fururabben 23B

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	11 min 1 km	
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	5 min 2 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	4 min 0.3 km	
Lijordet Linje 2	6 min 0.4 km	
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km	

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 45 barn	6 min 0.5 km	
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	7 min 0.6 km	
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	6 min
Kiwi Eiksmarka	10 min

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

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	10 min
Apotek 1 Eiksmarka	10 min
Østerås Vinmonopol	11 min

SPORT

Eikeli videregående	8 min
Østerås skole	8 min
Østerås Treningssenter	11 min
Fresh Fitness Østerås	11 min

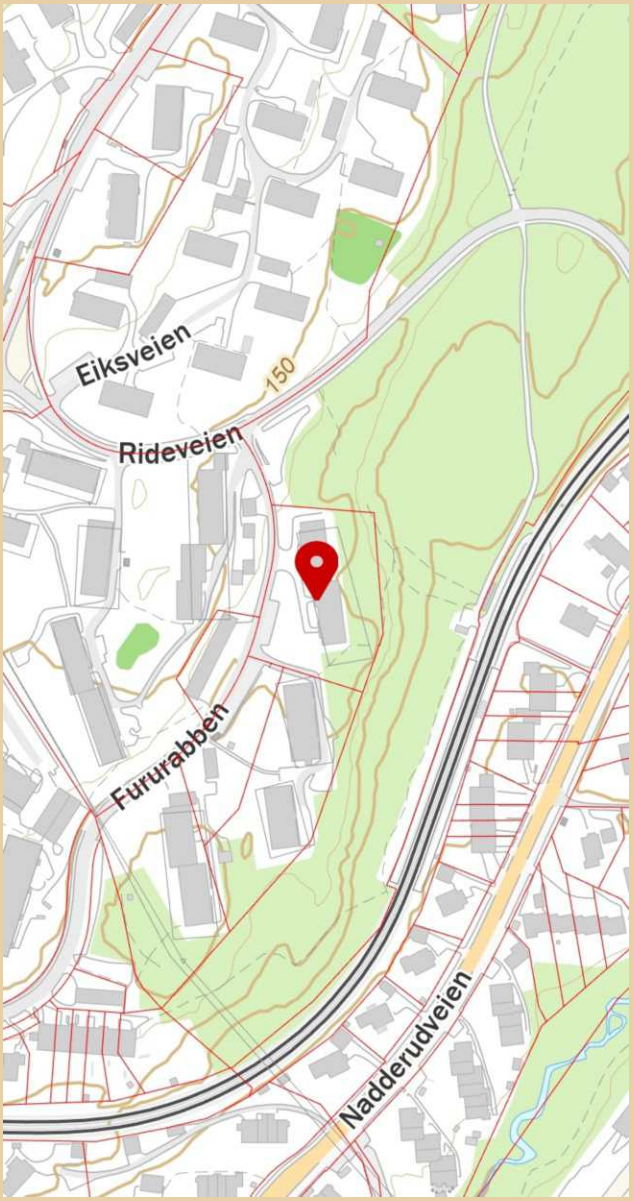
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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:
Fururabben 23B, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 284, Snr. 5, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Daniel Duman

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 941 43 070

E-post: daniel.duman@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.
