PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FURURABBEN 21A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

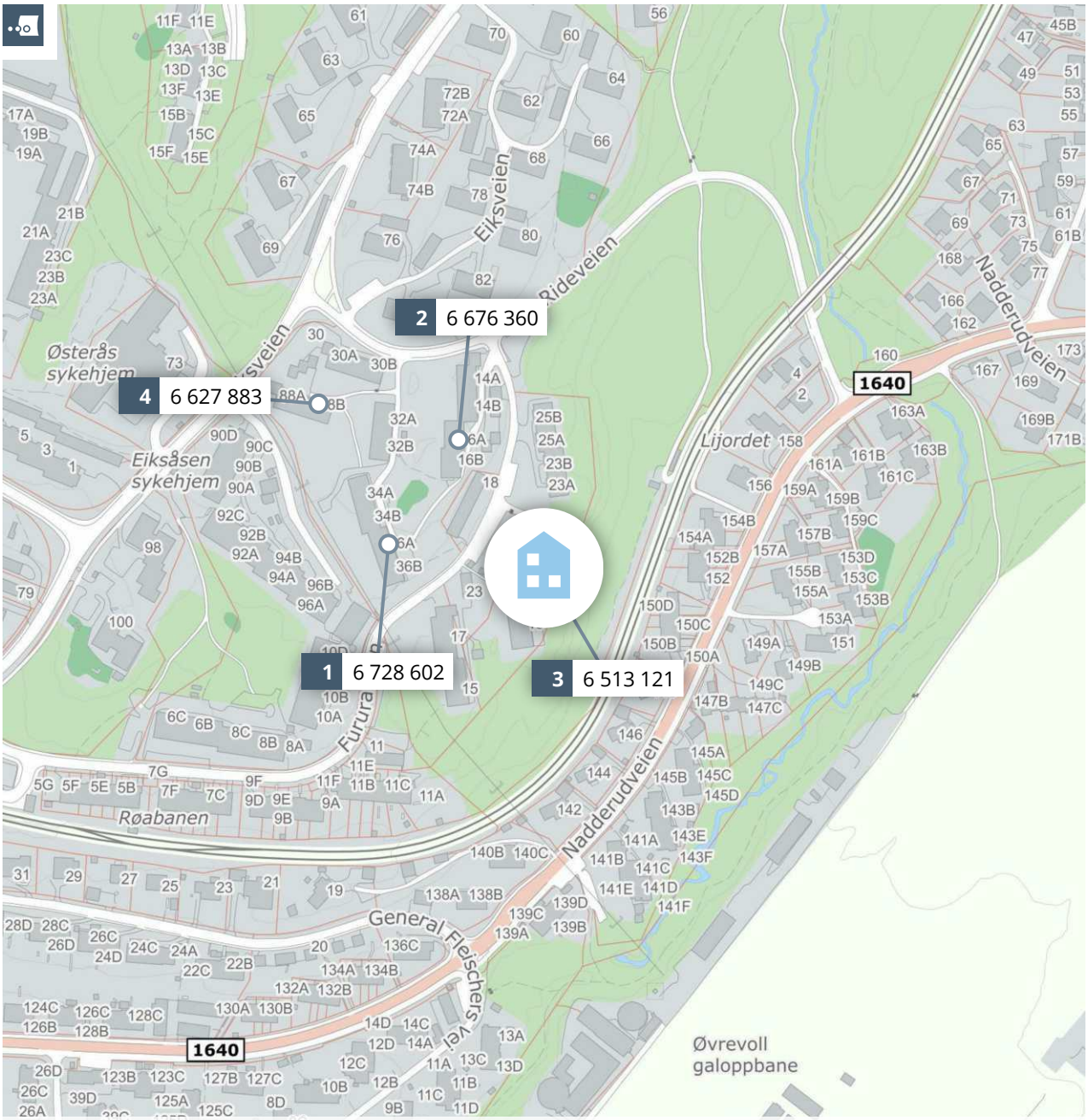
Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering

FURURABBEN 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.09.2026

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 21 A, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 34 BNR 285 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 11

Verdivurdert til

6 590 000

308 374	6 898 374	77 510
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	7 551
Formue	35 356
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rideveien 36 A 81 m² 1958 4. etg 3 sov				11.11.2025	6 500 000	**6 500 000**	228 602	6 728 602	**83 069**
2	Fururabben 16 A 81 m² 1958 3. etg 3 sov				11.06.2026	6 490 000	**6 450 000**	226 360	6 676 360	**82 424**
3	Fururabben 21 A 88 m² 1956 1. etg 3 sov				04.07.2026	6 350 000	**6 200 000**	313 121	6 513 121	**74 013**
4	Eiksveien 88 B 82 m² 1958 2. etg 3 sov				29.04.2026	6 590 000	**6 400 000**	227 883	6 627 883	**80 828**

En lys, romslig og gjennomført 4-roms leilighet med tre soverom, solrik balkong og attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser på Østerås. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje og har et internt bruksareal på 89 m², i tillegg til en kjellerbod på ca. 5 m². Boligen ble omfattende oppgradert i 2021 og fremstår med moderne materialvalg, lyse overflater og en praktisk planløsning.

Her får du en innbydende entré med plassbygget garderobe, tre gode soverom, et stilrent HTH-kjøkken med integrerte Siemens-hvitevarer og et romslig, flislagt bad med dobbel servant, badekar, veggmontert toalett og gulvvarme.
Den store og luftige stuen byr på svært gode møbleringsmuligheter, med naturlige soner for både sofagruppe og et romslig spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og gir et grønt og luftig utsyn.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 m² med elektrisk markise fra 2023 og strømuttak. Balkongen ligger uten overheng og har ifølge selger sol fra rundt kl. 11 og frem til solnedgang om sommeren. Her kan man nyte lange ettermiddager med utsyn over sameiets store og velholdte felleshage. Uteområdet har sitteplasser, grillmuligheter, huske og sandkasse og fungerer som et hyggelig samlingssted for både små og store.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.08.2021	17.09.2021	11.11.2021	6 250 000	6 150 000	136 806	6 286 806
26.04.2021	03.05.2021		4 800 000	5 270 000	138 710	5 408 710

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

8
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 573 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

5 796 000 Prisantydning i snitt
5 786 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 216 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
82 315 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
77 510 Fururabben 21 A Totalpris 6 898 374

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260384
Addresse	Fururabben 21A		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Ingrid Skar		
Selgers navn	Tobias Eric Stefan Alldén		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år 10 månader

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA (Sameie)

Polise/avtalenr.:

65482568

Våtrom

Initialer selger:
I S
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrennovert, i regi av forrige eier Eima Eiendom AS. Bygd opp badet på nytt. Alle vannrør er byttet fra stopp i kran, sluk er byttet, nytt membran.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV + Faktura fra rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert av forrige eier Eima Eiendom AS. Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert av forrige eier Eima Eiendom AS. Byttet sluk till Joti ks-sluk i epoxibelagt støpejern

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert av forrige eier Eima Eiendom AS, via VESTRE AKER ELEKTRO AS. Nytt bad med ny kurs med jordfeilsautomat, varmekabel, spotter, stikkontakter og bryterpanel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll

Initialer selger:
I S
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert av forrige eier Eima Eiendom AS via Alle Tiders Rørleggerbedrift AS, rør-i-rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og FDV

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet overtok ansvaret for alle vinduer og balkongdører i 2023, og byttet då ut alle vinduer og balkongdører. Utført av Takst & Vindu

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Takst & Vindu. Dokumentation kan fås fra sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det elektriske anlegget er oppgradert. Utført av Vestre Aker Elektro i regi av forrige eier Eima Eiendom AS. Strøm til balkong og markise med elektrisk motor i 2023. Disse jobbene utføres av Smart Elektro AS og Kjells Markiser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll totaloppussing, sluttkontroll markise + balkongel + installation & faktura kjells markiser

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Sameiet bytte till vannbåren varme 2023-2024. Tidligare oljefyrt. Ej i bruk längre

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
I S
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Ingrid Skar*

Signert av *Tobias Eric Stefan Alldén*

Initialer selger:
I S
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

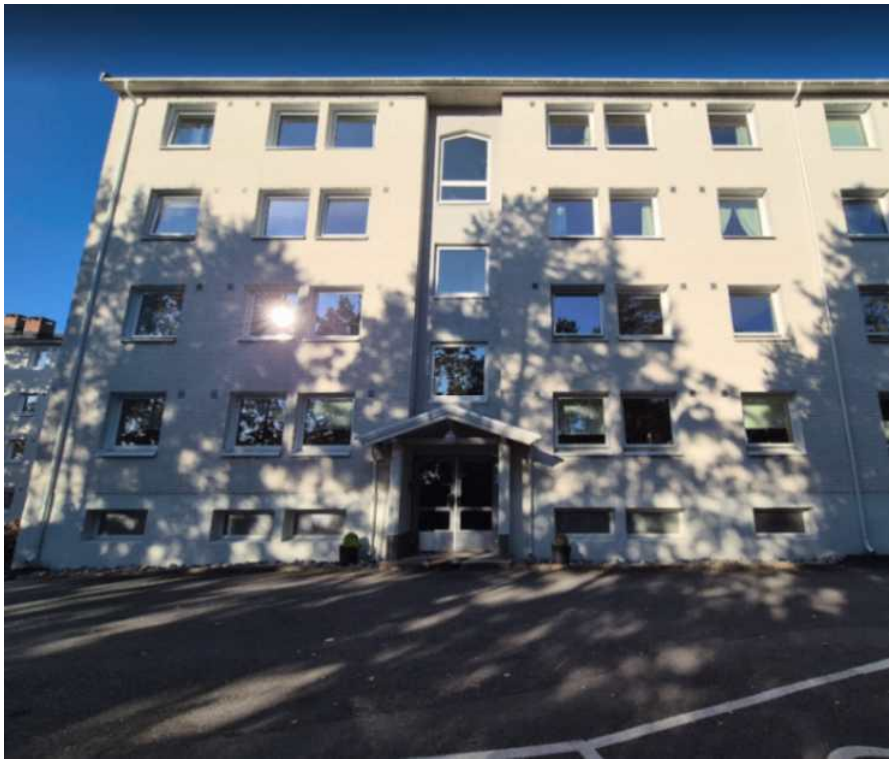
Boligbygg med flere boenheter

Fururabben 21 A, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 285, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1890 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XA1205

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

Uavhengig Takstingeniør

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 4.etasje og inneholder: Entre, bad, kjøkken, stue og tre soverom. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

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

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 stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat og flis.
Veggene har malte flater. Himlingen har malte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er mursteinspipe og peis med innsats.
Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør)
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

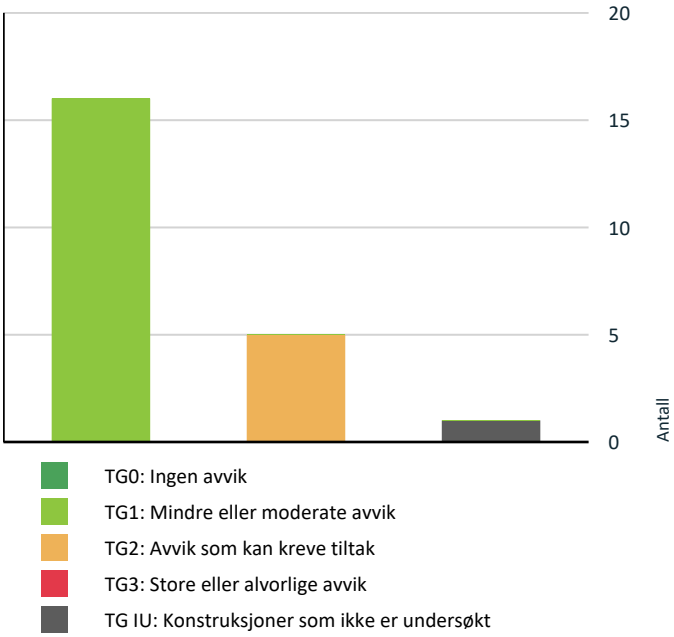
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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 > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2023

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 6 kvm

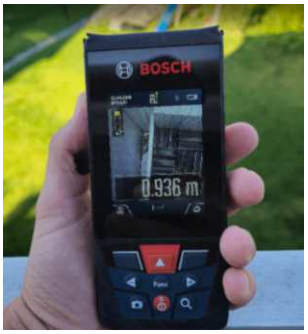
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - (HMS)

Beskrivelse

Her vurderes balkongens/terrassens rekkverk med tanke på personsikkerhet. Høyde på rekkverket, åpninger og generell sikring mot fallhøyde holdes opp mot dagens forskriftskrav. Dette gjøres for å avdekke om det foreligger en åpenbar risiko for fall eller annen helsefare.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til personsikkerhet.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.



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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Himlingen har malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/entre

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke tilfredsstillende eller komplett dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse av våtrommets skjulte tettesjikt på vegger og gulv

Begrunnelsen for valgt TG 2 er at den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene til Alternativ 4 i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. Selv om det foreligger FDV på rørleggerarbeid, samsvarserklæring på elektro og faktura på membran på gulv, så mangler følgende for at dokumentasjonen skal godkjennes til TG 1:

• Identifikasjon: Skriftlig bekreftelse som entydig knytter arbeidet til riktig leilighets- og seksjonsnummer
• Fotodokumentasjon: Det mangler bilder av de kritiske, skjulte punktene tatt under utførelsen (før flislegging og innstøping) Overganger mellom gulv/vegg og i hjørner, Sluktilslutningen, Oppkant ved dørterskel.
• Produktdokumentasjon: SINTEF Teknisk Godkjenning eller ETA-dokumentasjon for membranene som er brukt

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes komplett dokumentasjon som bekrefter fagmessig utførelse av våtrommets skjulte tettesjikt på vegger og gulv, inkludert skriftlig bekreftelse med korrekt leilighetsidentifikasjon, samsvars- eller egenkontrollerklæring for membran (Sintef godkjenning), produktdokumentasjon og fotodokumentasjon av kritiske overganger (sluk, dør og hjørner).

Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres fullt ut om utførelsen er i henhold til gjeldende krav og bransjenormer. Eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes og kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.



Hovedsluk under badekar. Membranen er synlig i sluket under klemringen



Sluk i dusjsonen

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Forbedring til mekanisk avtrekk kan vurderes, men må avklares og godkjennes av styret før eventuell utførelse. Eksisterende ventil og luftespalte/overstrømning ved dør bør holdes åpne for å sikre best mulig luftsirkulasjon.

Naturlig oppdriftsventilasjon gir normalt mindre og mer varierende luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning, særlig ved bruk av våtrommet.



Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

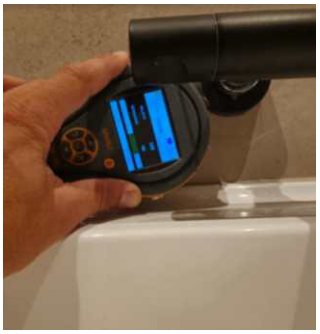
Beskrivelse

Det ble ikke foretatt ny hulltaking. Den ene våtsoneveggen grenser mot byggets fellesareal, mens baksiden av den andre er tilgjengelig gjennom en inspeksjonsluke mot sjakt.

Det ble utført overflatesøk rundt installasjonene og direkte fuktmåling i nedre del av veggkonstruksjonen under blandebatteriet. Det ble målt normale, tørre verdier, og det ble ikke registrert misfarging eller andre tegn til fuktskader.



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling



Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

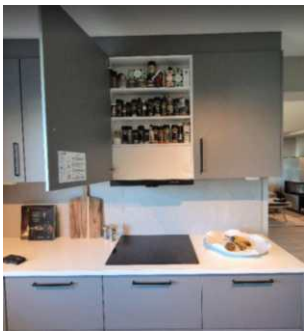
Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles røranlegg er derfor ikke vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler spalte under dørene til oppholdsrom, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og påvirke ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres spalte under dørene til oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og bedre ventilasjon.

Manglende luftgjennomstrømning kan føre til dårlig luftkvalitet og risiko for kondens på innvendige overflater og bygningskonstruksjoner.



Det mangler spalte under dørene til oppholdsrom, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen

TG IU Varmtvannsbereder/tank

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 (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Felles varmesentral for bygget vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Vurdering av avvik:

• Røranlegget til det vannbårne varmeanlegget har oppnådd høy alder. Deler av rørene ligger skjult i konstruksjonene, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontakte styret for informasjon om tidligere vedlikehold, eventuelle utskiftinger og planer for oppgradering av varmeanlegget. Anlegget bør følges opp jevnlig og kontrolleres ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Høy alder øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og svikt i rør og koblinger. Lekkasje fra skjulte rør kan føre til fukt- og følgeskader før forholdet blir synlig.

Tilstandsrapport



Røranlegget til det vannbårne varmeanlegget har oppnådd høy alder. Deler av rørene ligger skjult i konstruksjonene, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet men det foreligger ingen dokumentasjon på at anlegget er totalt rehabilitert hvor anlegget er fullstendig utskiftet fra inntakssikringer og videre

Det lokale eltilsynet (DLE ved Omexom/Elvia) gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i 2024 uten registrerte avvik. Det presiseres imidlertid at dette ble utført som en stikkprøvekontroll, noe som etter tilsynets egne retningslinjer ikke er en garanti for at det elektriske anlegget er feilfritt i sin helhet.

Det er registrert nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det elektriske anlegget er fullstendig utskiftet fra inntakssikringene og videre ut i boligen. Det foreligger heller ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Anbefaling: Det nylige DLE-tilsynet uten avvik er positivt, men dersom kjøper ønsker en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, anbefales en utvidet elkontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person, fortrinnsvis etter NEK 405-2-3



Sikringsskap i felles oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til personsikkerhet.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

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

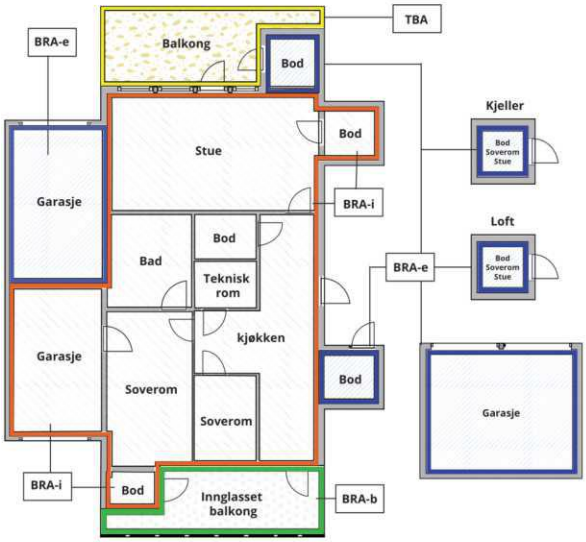
Hva er måleverdig areal?

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	89			89	6
Kjellerbod		5		5	
SUM	**89**	**5**			**6**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket seksjon 30 / 402. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Peishuset AS leverte og monterte i 2022 en Contura i41T peisinnsats med røykrør og gulvplate i glass. Arbeidet omfattet også riving av tidligere peis og pussarbeider. (.2022.)
- Smart Elektro AS utførte elektriske tilleggsarbeider i perioden 22.–24.11.2023. Arbeidet omfattet fremføring av strøm til balkongmarkiser innenfra samt måling og avklaring av kabeltrasé.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Ingrid Skar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	285		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fururabben 21 A

Hjemmelshaver
Skar Ingrid, Alldén Tobias Eric Stefan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.09.2021	Vestre Aker Elektro AS ny kurs, varmekabler, spotter, stikkontakter og bryterpanel på badet, nye kurser, stikkontakter og belysning på soverommene samt nye kurser og elektrisk opplegg til kjøkkenet	Gjennomgått		Nei
Faktura	19.08.2022	Peishuset AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.11.2023	Smart Elektro AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	19.08.2024	Rejlers Elsikkerhet AS gjennomførte på vegne av Elvia en stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget. Det ble ikke avdekket avvik, og tilsynssaken er avsluttet.	Gjennomgått		Nei
FDV		Alle Tiders Rørleggerbedrift AS rørleggerarbeider i forbindelse med etablering/rehabilitering av våtrommet i 2021.	Gjennomgått		Nei
Faktura	11.05.2021	Alle Tiders Rørleggerbedrift AS DIV arbeider i leiligheten. Se boligmappa for beskrivelse	Gjennomgått		Nei
Faktura	25.06.2021	Membran Service Czajkowski membranarbeid på gulvet	Gjennomgått		Nei
Faktura	27.06.2021	Dariusz Komorek Services: Rehabilitering av leiligheten, inkl. diverse materialer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURURABBEN 19/21

(Ajourført i februar 1985 med endringer vedtatt på sameiermøtet 13. april 1999)
(Ajourført november 2005 med ny søppelordning, pkt 7)
(Små justeringer mai 2008. Pkt. 8 & 12 justert des. 2009)
(Justeringer juni 2025 for pkt. 2, 4, 7, 8 og 11)

YTRE ORDEN

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

   Plener og beplantninger må respekteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må

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

5. Plakater, oppslag eller skilt kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Det samme gjelder flaggstenger, markiser og andre innretninger som kan virke skjemmende på eiendommen.

6. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dørene mellom trappeoppganger og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder de utvendige dørene til kjellerne.

INDRE ORDEN

7. Avfall skal kastes i beholderne som står plassert ved innkjørselen. Avfall skal ikke plasseres på bakken på sameiets eiendom eller ved siden av beholderne. Er du i tvil om hva som kan kastes i de forskjellige beholderne kan du sjekke på www.sortere.no. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

   Avfall fra oppussing/rehabilitering skal ikke kastes i beholderne, men leveres til gjenvinningsstasjon (f.eks. Isi). Har man større mengder avfall av denne typen kan det midlertidig oppbevares i store sekker som kan leies fra f. eks. iSekk e.l. Sekkene skal hentes så snart de er fulle. Plassering av slike sekker avtales med styret.

   Papp og papir skal kastes i beholderen som er merket med dette. Her kastes også drikkekartonger med korken på. Store papp- og kartongbiter/esker skal kuttes ned til maksimum 30x30 cm. Påse at avfallet faller helt ned så det ikke blokkerer nedkastet.

   Plast kastes i beholderen for resirkulering av plast. Dette er plastemballasje og annen myk plast. Hard plast er restavfall.

   Matavfall og annet komposterbart avfall skal kastes i beholderen merket for dette. Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som kan hentes i kjelleren.

   Glass- og metallemballasje skal kastes i beholderen merket for dette. Det er kun glass som har vært emballasje rundt mat- eller drikkevarer som kan kastes som glassemballasje.

   Metallemballasje er all emballasje i metall, unntatt drikkebokser med pant. Andre produkter som er laget av metall, for eksempel gryter, kniver og tørkestativ, leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon (Isi). Metallemballasje som har inneholdt farlige stoffer leveres som farlig avfall. Se etter faremerke på emballasjen.

   Alt annet avfall er restavfall og kastes i beholderen merket med dette. Avfallet skal være innpakket slik at innpakningen ikke sprekker eller åpner seg i fallet.

   Se for øvrig sameiets websider www.fururabben19-21.no, menypunkt Renovasjon.

8. Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av

vaskemaskin står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

9. Det må utvises forsiktighet ved bruk av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene så unødig vannsøl unngås. Stadig vanntilsig på gulvene kan beskadige eiendommen og den enkelte sameier blir direkte ansvarlig for slik skade.

10. Vinduene i oppgangen lavere enn 2. etasje må være stengt om natten. I regn eller blåst må vinduene om nødvendig stenges helt.

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

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

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

    Det må ikke musiseres eller bedrives sang- eller musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

    Andre aktiviteter som lager sjenerende støy, som oppussing/rehabilitering, skal begrenses til tidsperioden 8.00 - 18.00. Det skal også henges opp notat på oppslagstavlene med info om aktiviteten og hvilket tidsrom/dato man forventer at den skal foregå. Notatet skal også inneholde navn/tlfnr til den ansvarlige for aktiviteten.

    For øvrig er støyende aktiviteter underlagt "Lov om helligdager og helligdagsfred".

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

    Styret kan om nødvendig henvise til autorisert reparatør.

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET FURURABBEN 19/21

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 28. mai 1975. Endringer vedtatt på sameiermøte 28. februar 1996, 13. april 1999, 17. april 2007, 24. mars 2010, 19. mars 2018, 30. april 2020, 12. oktober 2022, ekstraordinært årsmøte 21. april 2023. Sist vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

§ 1
Generelt

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

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

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

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

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

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 34 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4. mai 2025 korttidsutleie som «utleie inntil 30 døgn»).

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

sameierens vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, herunder vinduer i leiligheter og veranda/balkongdører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

All maling til ytre vedlikehold blir kjøpt inn styret.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Mislighold

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

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

§ 12
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 13
Innkalling til sameiermøte

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

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

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

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

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

Sameiermøte treffer beslutninger om hvorledes fellesareal og fellesrom skal

benyttes. Sameiermøte fastsetter ordensregler for eiendommen.

§ 15
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16

Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret fordeler parkeringsplasser.

§ 18
Forretningsfører

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

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

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Revisor

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

§ 21
Legalpant

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

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

§ 22
Tvister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Boligopplysninger:

Sameiet Fururabben 19/21
FURURABBEN 21 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 198/30
Type: Sameie
Eiere: Ingrid Skar, Tobias Eric Stefan Alldèn

Organisasjonsnr: 881 127 032 **Seksjonsnr:** 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 551**

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 046
	Kabel-tv/bredbånd		495
	Avdrag lån 1 IN		455
	Renter og omkostninger Lån		928
	Avdrag Lån		651
	Renter og omkostninger lån 1 IN		976
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass (forfall hver 12. md.)	(1.500,00 i Mar. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	308 374	Gjeld siste årsoppg.:	212 854
Klient ajourf. lån:	8 334 459,20	Klient gj. s. årsoppg.:	5 752 699

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 124
Saldo per 01.09.2026: 3 520 769
Andel av saldo: 130 268
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 01.09.2026: 2 033 372
Andel av saldo: 178 107
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 (siste termin 15.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se husordensreglene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	212 854	Andre inntekter:	1 180
Annen formue:	35 356	Utgifter:	15 126		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/285 - seksjon:30
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Fururabben 19/21
FURURABBEN 21 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 198/30
Type: Sameie
Eiere: Ingrid Skar, Tobias Eric Stefan Alldèn

Organisasjonsnr: 881 127 032

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441900

Sameiet Fururabben 19/21



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Fururabben 19/21

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

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

Tid: onsdag 25.03.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 18.03.2026 kl. 12:00 - 20.03.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 23.03.2026 kl. 12:00 - 25.03.2026 kl. 16:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Lena Høgsveen Jensen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 67.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Fururabben 19/21. Sameiet Fururabben 19/21 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Fururabben 19/21 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Det er fremmet et forslag om at styret skal gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på mulig reduksjon. Bakgrunnen er at flere av de ekstraordinære kostnadsdriverne som førte til tidligere økninger, særlig knyttet til høye strøm og oljepriser, nå er bortfalt eller betydelig redusert. Forslaget innebærer at styret innen 1. september 2026 skal legge frem enten et forslag til redusert felleskostnadsnivå eller en tydelig begrunnelse for å opprettholde dagens nivå. Det vedlagte dokumentet inneholder utdypende bakgrunn, vurdering og tallgrunnlag.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: **1) Styret pålegges å gjennomføre en fornyet og tallfestet evaluering av felleskostnadene med basis i:**

- Faktiske strømkostnader etter overgang til bergvarme.
- Regnskapets overskudd og disponible midler.
- Kostnadsestimat for planlagte investeringer (ladestasjoner mv).

2) Styret skal innen 1. september 2026 legge frem enten:

• Forslag til reduksjon i felleskostnadene (med effektueringstidspunkt), eller

• En tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå.

3) Eventuell reduksjon skal iverksettes så snart økonomien tilsier det.

Styrets innstilling: **Styrets innstilling til sak: Evaluering og reduksjon av felleskostnader**

Styret har i forbindelse med årsoppgjøret for 2025 og budsjettarbeidet for 2026 gjennomført evaluering av felleskostnadene som forslagsstiller etterlyser. Styret anbefaler ikke en reduksjon av felleskostnadene nå, og begrunner dette med sameiets reelle økonomiske situasjon og likviditet.

Selv om regnskapene viser overskudd, gir dette et misvisende bilde av sameiets betalingsevne hvis man ikke ser på kontantstrømmen (likviditeten).

1. Regnskapsmessig overskudd vs. faktisk likviditet (2025)

Forslagsstiller viser til gode resultater i 2024. Ser vi imidlertid på det ferskeste regnskapet for 2025, ser vi tydelig hvorfor felleskostnadene må opprettholdes:

- ◦ Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 257 353.
  ◦ Dette tallet tar imidlertid ikke hensyn til avdrag på lån, som er en betydelig utgiftspost. Når vi trekker fra avdragene på langsiktig gjeld (kr 273 798), viser fasiten at sameiets disponible midler faktisk ble redusert med kr 16 445 i 2025.
  ◦ I praksis gikk altså sameiet "i minus" på kontantbeholdningen i 2025 med dagens felleskostnader.

2. Strømkostnader er allerede justert i budsjett for 2026

Styret er enig i at strømkostnadene er lavere enn før. Dette er allerede hentet ut i budsjettet for 2026, hvor strømkostnaden er satt ned til kr 200 000 (samme nivå som faktisk forbruk i 2024).

Forslagsstiller bruker feil tall for strøm i 2024. De faktiske tallene er hhv 200.000,- (budsjett) og 134.683,- (kostnad). 2024 var også ett eksepsjonelt billig år for strøm pga feilkobling i måleren for jan - mars som gjorde at vi nesten ikke betalte for strøm

3. Andre kostnader spiser opp innsparingen

Besparelsen på strøm er dessverre nødvendig for å dekke økte kostnader på andre områder:

- ◦ Kommunale avgifter og forsikring øker. De kommunale utgiftene har gått opp 26% fra 2023 til 2025 (304.000,- til 383.000,-) og stiger ytterligere 5 - 7% i 2026.
  ◦ Rentekostnadene er fortsatt høye.
  ◦ Det er budsjettert med nødvendig vedlikehold (bl.a. drenering) på kr 200 000 i 2026.

Til tross for dette og andre prisøkninger har ikke felleskostnadene økt siden økningen fra 22 - 23. KPI har i samme periode økt med 10,3%.

Det er heller ikke lagt inn noen økninger av felleskostnadene for 2026.

Dessuten ble fellesutgiftene redusert ifjor sommer for vi mente at vi hadde råd til det.

Konklusjon

Budsjettet for 2026 legger opp til en økning i disponible midler på kun kr 11 610. Dette er et null-resultat som viser at dagens inntektsnivå er helt nødvendig for å dekke løpende drift og forpliktelser.

Med bakgrunn i punktene over anser vi at punkt 2, om en tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå, er besvart.

Styret anbefaler derfor at forslaget om reduksjon ikke vedtas.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Fururabben 19/21
Styret

Sameiet Fururabben 19/21

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Espen Fjeld, Fururabben 21B går inn som nytt styremedlem etter Knut F Kopperud
Knut Fredrik Kopperud, Fururabben 21A går inn som nytt varamedlem etter Lars J. Hem

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Sameiet Fururabben 19/21 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Driftsregnskapet viser et overskudd på kr 257.353,-. Det er i 2025 betalt kr 273.798 i avdrag på lån i perioden. Dette gir et finansielt underskudd for 2025 på kr 16.445, noe som fører til en reduksjon av sameiets disponible midler.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har jevnlige styremøter gjennom året for planlegging og oppfølging.
Videre har det vært ett budsjettmøte med årsmøte gjennomgang hos ABBL i Sandvika.
Gjennomført to felles dugnader i sameiet.

I 2025 ble begge husene utsatt for innbrudd, hvor flere eiendeler ble stjålet. Hendelsene ble politianmeldt, men sakene ble henlagt. På bakgrunn av dette gjennomførte sameiet utskifting av samtlige nøkler og låssylindere for å forbedre sikkerheten og sikre trygghet for beboerne.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Byttet alt av nøkler og lås sylindere til alle dørene etter innbrudd.
- Renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og andre ventilasjons punkter i alle leiligheter.
- Alle utelamper og innvendige lamper i oppgangene ble byttet ut, samt enkelte defekte lamper i kjeller områdene. Samtidig ble tilhørende elektriske ledninger skiftet.
- Utbedret og tettet ekspansjons fuger i fasadestein.
- Hatt ute anbud på TV- og bredbånds tjenester, og valgte Telia videre.
- Vask og vedlikehold av container til matavfall og restavfall.
- Renset trappene i oppgangene.
- Malt utvendige gelender ned til kjeller inngangene.
- Revet gammel huske og satt opp ny huske.
- Byttet sand i sandkassen og kjøpt nett for tildekking.
- Kjøpt inn ny støvsuger.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Tette sprekker/hull i grunnmur og male den.
- Grave opp alle busker foran husene og erstatte dem med bærbusker.
- Kjøpe inn nye benker.
- Bytte ventiler / lokk i fellesrom eks. Sykkel-kjeller 21 A- er tettet med plastpose.
- Sjekke løs puss i oppganger 21 A 1,5 etasje og inngangsparti 21 B
- Feste takrenne med fester.
- Fjerne mose med mosedreper inngangsparti tak.

Kommende 5-års periode

- Vurdere å etablere flere parkeringsplasser, da kapasiteten er sprengt idag.
  Da også med elbil lading.
  Se om plassen til tidligere søppelhus kan brukes til en ekstra parkeringsplass.

- Asfaltere plassene 1-3 borte i Fururabben for bedre og lettere vedlikehold. Gjøre det sammen med Kollen sameiet, da de har de resterende plassene.
- Vurdere fellesvaskeri sin framtid/ hensikt.

Info fra styret

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

Vi er avhengig av alle tar i ett tak.
Spør gjerne ett styremedlem hvis du lurer på noe.

En annen ting er parkering. Man skal kun stå inne ved korte stopp, av og pålessing, ikke stå over natt. Den enkelte beboer har egen plass som skal benyttes.

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

Strømforbruk etter installasjon av jordvarme.

2025 var det første normale driftsåret for jordvarme anlegget og styret ønsker derfor å avgi en rapport om hvordan driften går og ikke minst hvordan effekten av anlegget har vært så langt.

Anlegget ble satt i gang i september 2023, men grunnet feil i målingen av strømforbruket (det ble målt altfor lite) som varte til mars 2024 fikk vi ikke riktige effektmålinger før i april 2024. Altså kan vi ikke regne 2023 og 2024 som normale med hensyn på effektmålinger.

Siste hele driftsår før jordvarme var altså 2022 og det er dette vi vil sammenligne med 2025. I utgangspunktet sammenligner vi bare effekt og ikke penger siden el-prisen har svingt så mye de siste årene. Strøm brukt til lading av elbiler er trukket ut før sammenligningen da dette ikke angår sameiet.

I 2025 brukte sameiet totalt 114.364 kWt. I 2022 var tallet 282.804 kWt. I tillegg fikk vi i desember 2021 og januar 2022 levert til sammen 10.000 liter fyringsolje. Av dette var det ca 2.000 liter igjen da jordvarmeanlegget ble satt i gang. Hvor mye olje som ble brukt i 2022 vet vi ikke, men la oss anta at det er likt fordelt mellom de to vintrene -22 og -23, altså 4.000 liter i -22. En liter olje tilsvarer i energi ca 10 kWt så vi kan legge 40.000 kWt til tallet for 2022 ovenfor.

Altså har vi et energiforbruk i 2022 på ca 323.000 kWt mot drøyt 114.000 kWt i 2025.

Siden det mellom to år kan være store temperaturforskjeller som påvirker strømforbruket kan vi se på perioden 2020-2022 mot 2023-2025. Strømforbruket i 2020-22 er totalt på 898.456 kWt mens i 2023-25 er forbruket 379.263 kWt. I tillegg til tallet for 2020-22 kommer oljeforbruk i 2020 og -21 som vi ikke har tall for.

En forsiktig konklusjon på disse regnestykkene kan vel være at vi så langt har spart ca en halv million kWt på installasjon av jordvarme.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatregnskap Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 966 400	2 041 696	2 048 300	2 014 300
Annen driftsinntekt	2	225 076	270 076	270 220	278 130
Sum inntekter		2 191 476	2 311 772	2 318 520	2 292 430
Kostnader					
Lønnskostnad	3	92 173	70 377	97 000	101 567
Kostnad lokaler	4	656 729	578 855	687 000	719 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	0	753	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	2 925	13 732	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	151 651	64 027	165 000	175 000
Periodisk vedlikehold	8	245 049	41 310	300 000	200 000
Annen driftskostnad	9	408 685	434 216	437 500	414 000
Sum kostnader		1 557 212	1 203 270	1 686 500	1 609 567
Resultat før finansielle poster		634 264	1 108 502	632 020	682 863
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	31 882	12 883	30 000	8 000
Finanskostnad	11	408 793	465 473	417 031	382 011
Sum finansielle poster		-376 911	-452 590	-387 031	-374 011
Årsresultat		257 353	655 913	244 989	308 852

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		-300	-300
Sum finansielle anleggsmidler		-300	-300
Sum anleggsmidler		-300	-300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-25 630	4 159
Andre fordringer	12	165 127	49 237
Sum fordringer		139 497	53 396
Bankinnskudd, kasse o.l	13	975 812	976 192
Sum omløpsmidler		1 115 309	1 029 588
Sum eiendeler		1 115 009	1 029 288

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-4 811 714	-5 069 066
Sum egenkapital		-4 811 714	-5 069 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	5 752 700	6 026 498
Sum langsiktig gjeld		5 752 700	6 026 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 169	44 367
Forskudd innbetalinger		6 193	12 645
Annen kortsiktig gjeld	17	20 661	14 845
Sum kortsiktig gjeld		174 023	71 856
Sum gjeld		5 926 723	6 098 354
Sum egenkapital og gjeld		1 115 009	1 029 288

Sameiet Fururabben 19/21

Sted:_____, dato:_____

Lena Høgsveen Jensen Styreleder	Kjell Mathiesen Styremedlem	Knut Fredrik Kopperud Styremedlem

Sverre Christoffer Karstoft Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 236 224	1 318 896	1 312 300	1 312 300
Tv/internett	218 112	217 408	224 000	190 000
Avdrag ordinære lån	211 104	211 104	211 000	211 000
Renter ordinære lån	300 960	294 288	301 000	301 000
Sum	**1 966 400**	**2 041 696**	**2 048 300**	**2 014 300**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkeringsplasser	20 625	20 250	21 000	21 000
Oppstillingsplass	0	0	50 000	0
Strøm el-bil	61 906	64 756	0	60 000
Vaskeriinntekter	0	0	3 090	1 000
Portåpner, nøkler o.l.	-24 675	0	0	0
Bidrag til dugnad	-28 800	-10 950	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	133 692	133 692	133 758	133 758
Avdrag IN-lån	62 328	62 328	62 372	62 372
Sum	**225 076**	**270 076**	**270 220**	**278 130**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	14 400	1 500	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	0	180	0	0
Påløpte feriepenger	1 852	0	0	2 000
Styrehonorar	65 000	60 000	65 000	67 000
Arbeidsgiveravgift	10 659	8 672	12 000	12 267
Arbeidsgiveravgift feriepenger	261	25	0	300
Sum	**92 173**	**70 377**	**97 000**	**101 567**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	3 700	1 200	2 000	4 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	382 667	346 421	380 000	405 000
Lys, varme, energi	189 234	134 683	200 000	200 000
Renhold	39 593	37 575	40 000	45 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	25 000	25 000	25 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	16 535	33 977	40 000	40 000
Sum	**656 729**	**578 855**	**687 000**	**719 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie datasystemer	0	753	0	0
Sum	**0**	**753**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 698	12 935	0	0
Driftsmateriale	0	299	0	0
Programvare (software)	0	498	0	0
IT-tjenester	1 227	0	0	0
Sum	**2 925**	**13 732**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	96 828	27 507	50 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	28 618	25 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 295	7 902	15 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	16 528	0	75 000	75 000
Forsikringsskadesaker	12 000	0	0	0
Sum	**151 651**	**64 027**	**165 000**	**175 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ladeanlegg	0	-23 510	0	0
VVS	0	64 820	0	0
Elektriskanlegg	245 049	0	0	0
Sum	245 049	41 310	300 000	200 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	93 564	89 730	92 000	96 500
Elektronisk kommunikasjon	1 935	1 935	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 537	2 544	2 500	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	197 441	236 445	230 000	190 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	300	0	0
Kontingenter	16 000	14 080	15 000	16 000
Gave, blomster	2 946	2 163	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	86 583	77 928	85 000	93 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	454	0	0
Bank og kortgebyrer	2 955	2 699	2 500	3 000
Andre gebyrer	0	215	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	4 223	5 222	10 000	10 000
Sum	**408 685**	**434 216**	**437 500**	**414 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 235	1 225	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	30 000	8 000
Renter plasseringskonto	30 648	11 658	0	0
Sum	**31 882**	**12 883**	**30 000**	**8 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	408 793	465 473	417 031	382 011
Sum	**408 793**	**465 473**	**417 031**	**382 011**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	154 327	37 844
Andre kortsiktige fordringer	10 800	10 800
Påløpte renter	0	592
Sum	**165 127**	**49 237**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	234 196	164 990
Sparekonto Boligbanken	741 616	811 202
Sum	**975 812**	**976 192**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 970 925	-8 722 154
Nedskrevet andelssaldo i perioden	80 371	95 316
Fra årets resultat	257 353	655 913
UB annen egenkapital	-7 633 202	-7 970 925
IB innbetalt andel av IN lån	2 901 859	2 997 175
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-80 371	-95 316
UB innbetalt andel IN lån	2 821 488	2 901 859
Sum annen egenkapital	-4 811 714	-5 069 066
Sum egenkapital	-4 811 714	-5 069 066

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	2 076 541	2 135 320
BoligBanken ASA	3 676 159	3 891 178
Sum	**5 752 700**	**6 026 498**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	IN Lån Utskifting av vinduer og dører samt bergvarme	
Lånenummer:	**96660158577**	**96660135895**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	6.80 %	6.80 %
Beregnet innfridd:	15.05.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 221 900	4 520 000
Lånesaldo 01.01:	2 135 320	3 891 178
Avdrag i perioden:	58 779	215 019
Lånesaldo 31.12:	**2 076 541**	**3 676 159**
Saldo 5 år frem i tid:	1 704 699	2 336 323
Andelssaldo 01.01:	2 919 716	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	80 371	0
Andelssaldo 31.12:	**2 839 345**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**4 915 886**	**3 676 159**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135895	24	136 018	3 264 432
	8	51 466	411 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158577	8	181 888	1 455 104
	2	95 439	190 878
	1	86 449	86 449
	5	68 822	344 110

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 001	-1 001
Påløpt arbeidsgiveravgift	261	25
Påløpte feriepenger	1 853	181
Påløpte renter	14 249	15 590
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Interim RF betaling	2 205	0
Utleggskonto	3 094	0
Sum	**20 661**	**14 845**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	957 731	566 849
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	257 353	655 913
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-273 798	-265 019
Årets endring disponible midler	-16 445	390 894
Disponible midler UB	941 286	957 731

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fururabben 19/21

Styreleder	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Knut Fredrik Kopperud (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Sverre Christoffer Karstoft Jensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjell Mathiesen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Fururabben 19/21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fururabben 19/21som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJVO-UULQV-MCPC8

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJVO-UULQV-MCPC8

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-17 18:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJVO-UULQV-MCPC8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Forslag til årsmøtet: Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Forslagsstiller: Tobias Alldén, Seksjon 21A, H402

Til ordinært årsmøte, Sameiet Fururabben 19/21
25. mars 2026

Kort sammendrag

Dette forslaget ber styret gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på reduksjon, jf. punkt 1–3 i forslaget til vedtak.

1. Bakgrunn

- Felleskostnadene har økt pga. lån til bergvarme og utskifting av vinduer, samt ekstraordinære energikostnader 2021–2022.
- Overgang fra olje til bergvarme skjedde for om lag 2 år siden.
- Årsregnskap 2024 viser overskudd 655913 og disponible midler 957731. (Se vedlegg: Årsregnskap 2024.)

2. Vurdering

1) En reduksjon kan vurderes fordi flere ekstraordinære kostnader nå er borte eller redusert.
2) Styrets behov for likviditet og planlagte investeringer (f.eks. ladere) er likevel reelle.
3) Forslaget legger opp til en *kontrollert* evaluering og beslutning innen en gitt tidsfrist.

3. Forslag til vedtak

1) Styret pålegges å gjennomføre en fornyet og tallfestet evaluering av felleskostnadene med basis i:
   - Faktiske strømkostnader etter overgang til bergvarme.
   - Regnskapets overskudd og disponible midler.
   - Kostnadsestimat for planlagte investeringer (ladestasjoner mv).
2) Styret skal innen 1. september 2025 legge frem enten:
   - Forslag til reduksjon i felleskostnadene (med effektueringstidspunkt), eller
   - En tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå.

3) Eventuell reduksjon skal iverksettes så snart økonomien tilsier det.

Vedlegg

- Vedlegg A: Nøkkeltall fra årsregnskap 2024 (utdrag)
- Vedlegg B: Utdrag fra varsler om økning i felleskostnader 2021–2022

Oslo, 2. februar 2026

Tobias Alldén
Fururabben 21A, H402

A. Vedlegg A – Nøkkeltall fra årsregnskap 2024

Tabell 1: Utvalgte nøkkeltall – Sameiet Fururabben 19/21

Årsresultat 2024	655 913 kr
Disponible midler per 31.12.2024	957 731 kr
Budsjettert strømkostnad 2024	330 234 kr
Faktisk strømkostnad 2024	200 000 kr

B. Vedlegg B – Historisk bakgrunn for økning i felleskostnader (2021–2022)

Dette vedlegget gir en kort, dokumentert bakgrunn for de betydelige økningene i felleskostnader som ble vedtatt i perioden 2021–2022. Formålet er å synliggjøre at disse økningene i stor grad var begrunnet i ekstraordinære forhold, særlig knyttet til energi (strøm og olje).

Varsel om økning fra 01.01.2022

I varsel datert 21.11.2021 opplyser styret at fellesutgiftene økes med 10 % fra 01.01.2022. Begrunnelsen var blant annet generell prisvekst og forventning om høye strømpriser utover KPI.

> «Bakgrunnen for dette er den generelle prisveksten og endring i konsumprisindeksen (KPI) på 3,5 % siste år. Det er også forventet/varslet høye strømpriser og økning utover KPI på forsikringspremien og kommunale avgifter.»

Dette indikerer at energikostnader allerede på dette tidspunktet ble vurdert som en vesentlig risikofaktor for sameiets økonomi.

Brev om *«Vanskelige tider»* – juli 2022

I brev sendt til sameierne 01.07.2022 beskriver styret en ekstraordinær kostnadssituasjon, særlig knyttet til strøm og olje.

> «Mens vi i hele 2020 brukte ca. kr 238.000 til strøm har vi fra januar til mai 2022 brukt ca. kr 240.000. [...] I tillegg har oljeprisen gått opp 100 % fra 2021.»

Videre fremgår det at økte energikostnader var hovedbegrunnelsen for ytterligere økning i fellesutgiftene samt krav om ekstra innbetaling for å styrke likviditeten.

Oppsummerende vurdering

Dokumentasjonen fra 2021–2022 viser at:

- Vesentlige økninger i felleskostnader var direkte knyttet til ekstraordinære energipriser.
- Sameiet på dette tidspunktet var eksponert for både strøm- og oljepriser.

Etter overgang til bergvarme og med lavere faktiske strømkostnader i senere år, fremstår deler av disse kostnadsdriverne som redusert eller bortfalt. Dette danner bakgrunn for forslaget om en fornyet evaluering av dagens felleskostnadsnivå.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 onsdag 25.03.2026 kl. 16:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 1
- Antall for: 21

Vedtak:

Styrelder Lena Høgsveen Jensen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 22 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:

Per Kristian Markussen velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Styret får kr 67.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Fururabben 19/21. Sameiet Fururabben 19/21 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Fururabben 19/21 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/

kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Det er fremmet et forslag om at styret skal gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på mulig reduksjon. Bakgrunnen er at flere av de ekstraordinære kostnadsdriverne som førte til tidligere økninger, særlig knyttet til høye strøm og oljepriser, nå er bortfalt eller betydelig redusert. Forslaget innebærer at styret innen 1. september 2026 skal legge frem enten et forslag til redusert felleskostnadsnivå eller en tydelig begrunnelse for å opprettholde dagens nivå. Det vedlagte dokumentet inneholder utdypende bakgrunn, vurdering og tallgrunnlag.

Se vedlegg.

Vedtak:

Styret la frem begrunnelse for å opprettholde dagens nivå for felleskostnadene.

Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett år.

Valg av styreleder for STYRET

- Lena Høgsveen Jensen (Gjenvalg) - 21 stemmer

Vedtak:

Lena Høgsveen Jensen ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

Valg av styremedlem for STYRET

- Kjell Mathiesen (Gjenvalg) - 20 stemmer
- Sverre Christoffer Karstoft Jensen (Gjenvalg) - 19 stemmer
- Espen Fjeld - 19 stemmer

Vedtak:

Kjell Mathiesen, Espen Fjeld og Sverre Christoffer Karstoft Jensen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

Valg av varamedlem for STYRET

- Knut Andreas Blomhoff (Gjenvalg) - 19 stemmer
- Knut Fredrik Kopperud - 18 stemmer

Vedtak:

Knut Andreas Blomhoff og Knut Fredrik Kopperud ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

Protokoll for Sameiet Fururabben 19/21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Per Kristian Markussen (sign.)	26.03.2026

, 8.jan.1959.

273-55.

88/M.

B. & V. Jensen,
Hölandsgt. 22.
O s l o.

Gnr. 34, bnr. 1, tomt nr. 25-B, Eik, eier Eikaheim II A/S.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

040208000BEKO162597

FA

SAMEIET FURURABBEN, THOR LISTAU
FURURABBEN 19

1345 ØSTERÅS

FASTENG TOR,
RAGNAR EVENSEN A/S
POSTBOKS 772
0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 809

Adresse: FURURABBEN 19 OG 21

Gnr: 34 Bnr: 285 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.2.90

Arbeidets art: FASADEENDRING

Byggherre: SAMEIET FURURABBEN, THOR LISTAU

Anmelder: KLØVE, KNUT, SIV.ING. A/S

Ansvarshavende: FASTENG TOR,

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 26/2-1990
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

171207000980K0361458

Nytt tlf.nr.: * (02) 47 40 50

Sameiet Fururabben 19-21 v/Ulf Andresen
Fururabben 21

1340 BEKKESTUA

Stenrud & Vedlikehold A/S
v/Fagereng
Hagegt. 27

0653 OSLO 6

FERDIGATTEST

Jnr. 1003-85

Adresse FURURABBEN 21

Gnr 34 Bnr 285 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.7.87

Arbeidets art: UTVIDELSE AV 8 BALKONGER

Byggherre: Sameiet Fururabben 19-21 v/Ulf Andresen

Anmelder: Otto Hegermann A/S

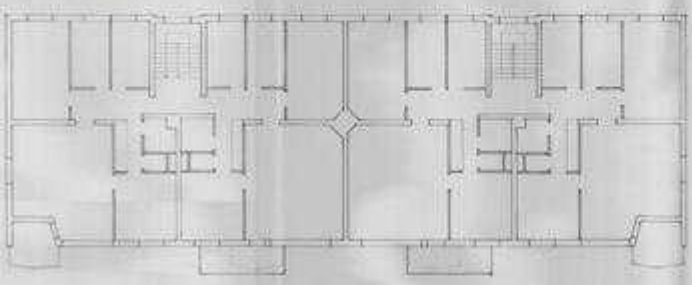
Ansvarshavende: Stenrud & Vedlikehold A/S v/Fagereng

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

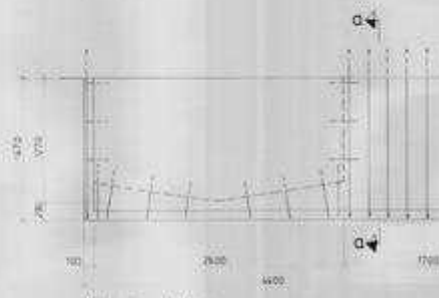
Sandvika, 30.7.1987
For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f

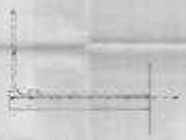
Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



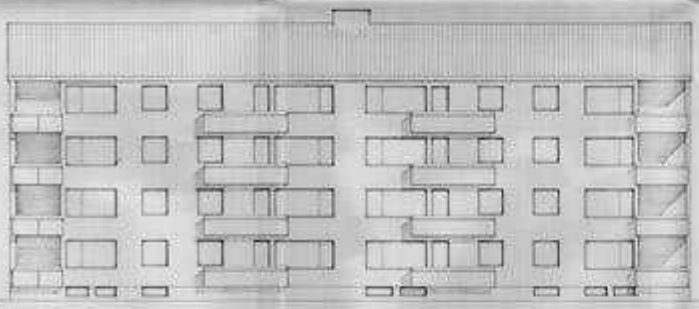
Etasjeplan
1:100



Plan av balkong
1:20



Snitt a



Fasade



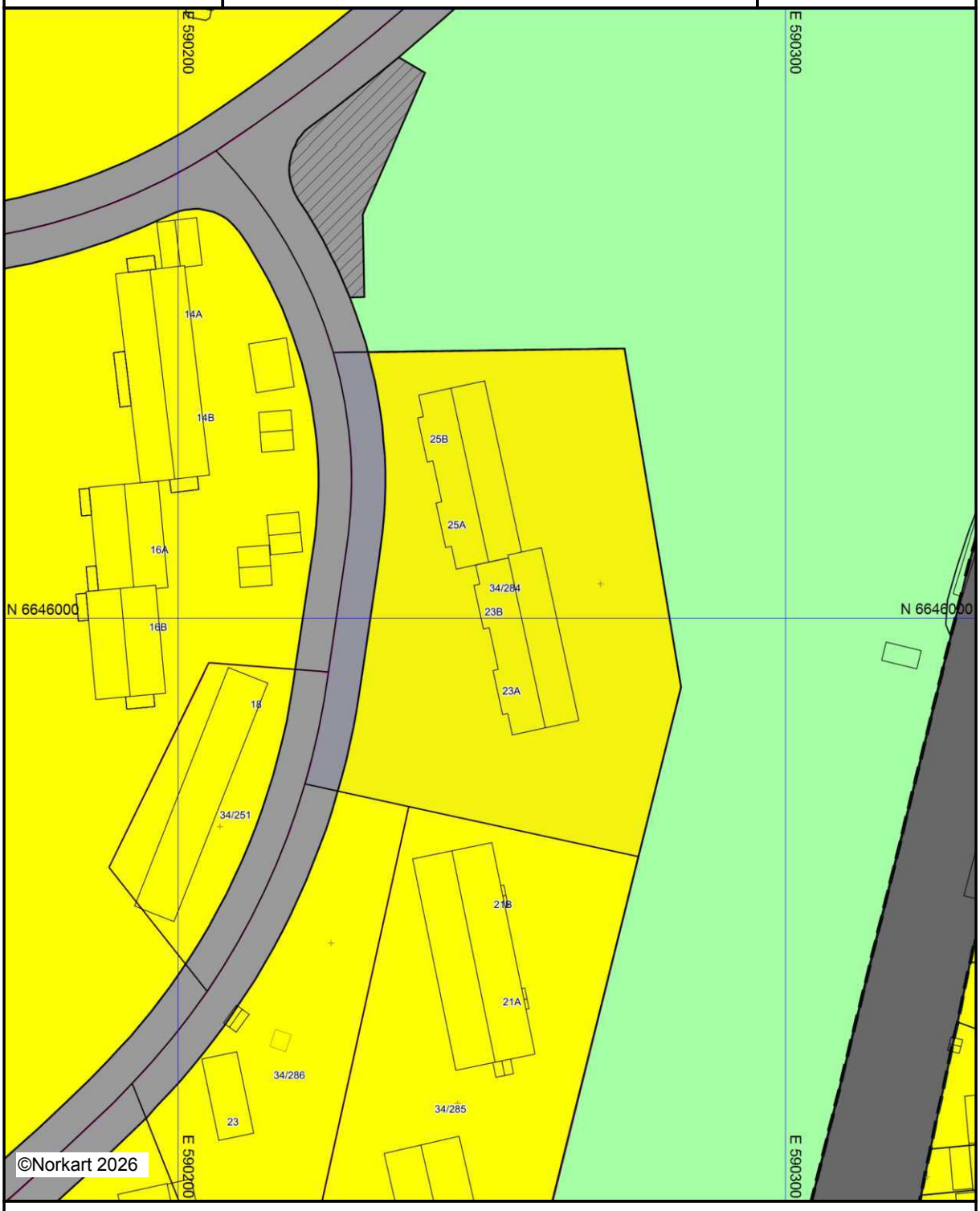
Bærum kommune

Plankart

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

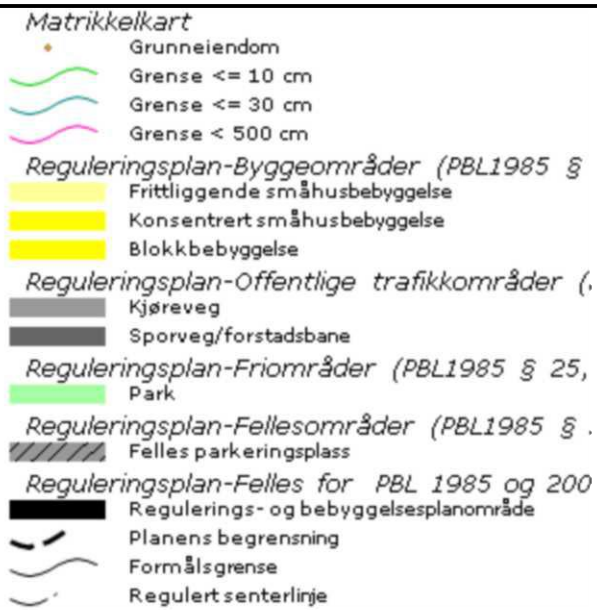
N

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



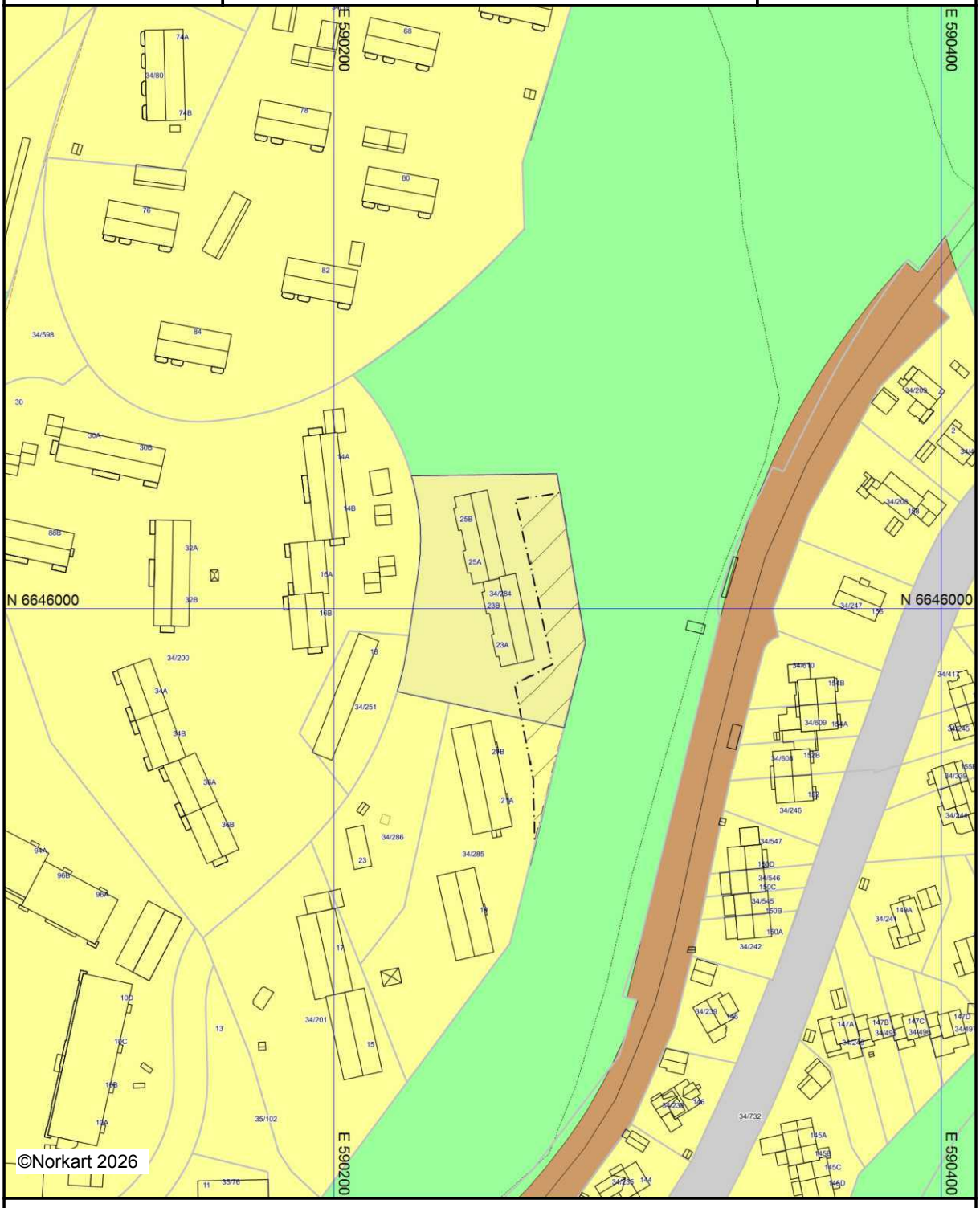
Bærum kommune

Kommuneplankart

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

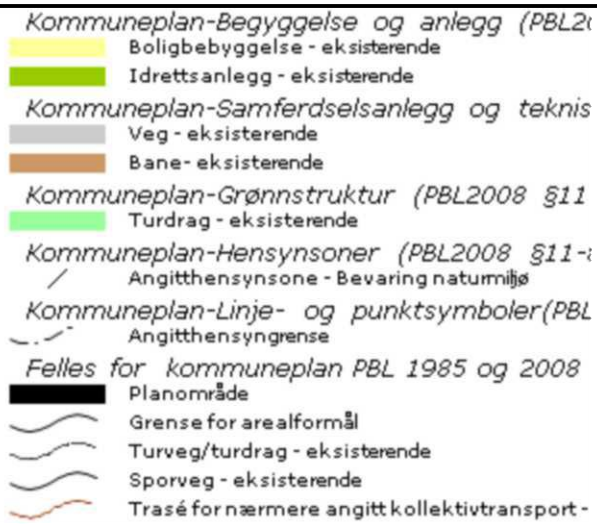
N

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



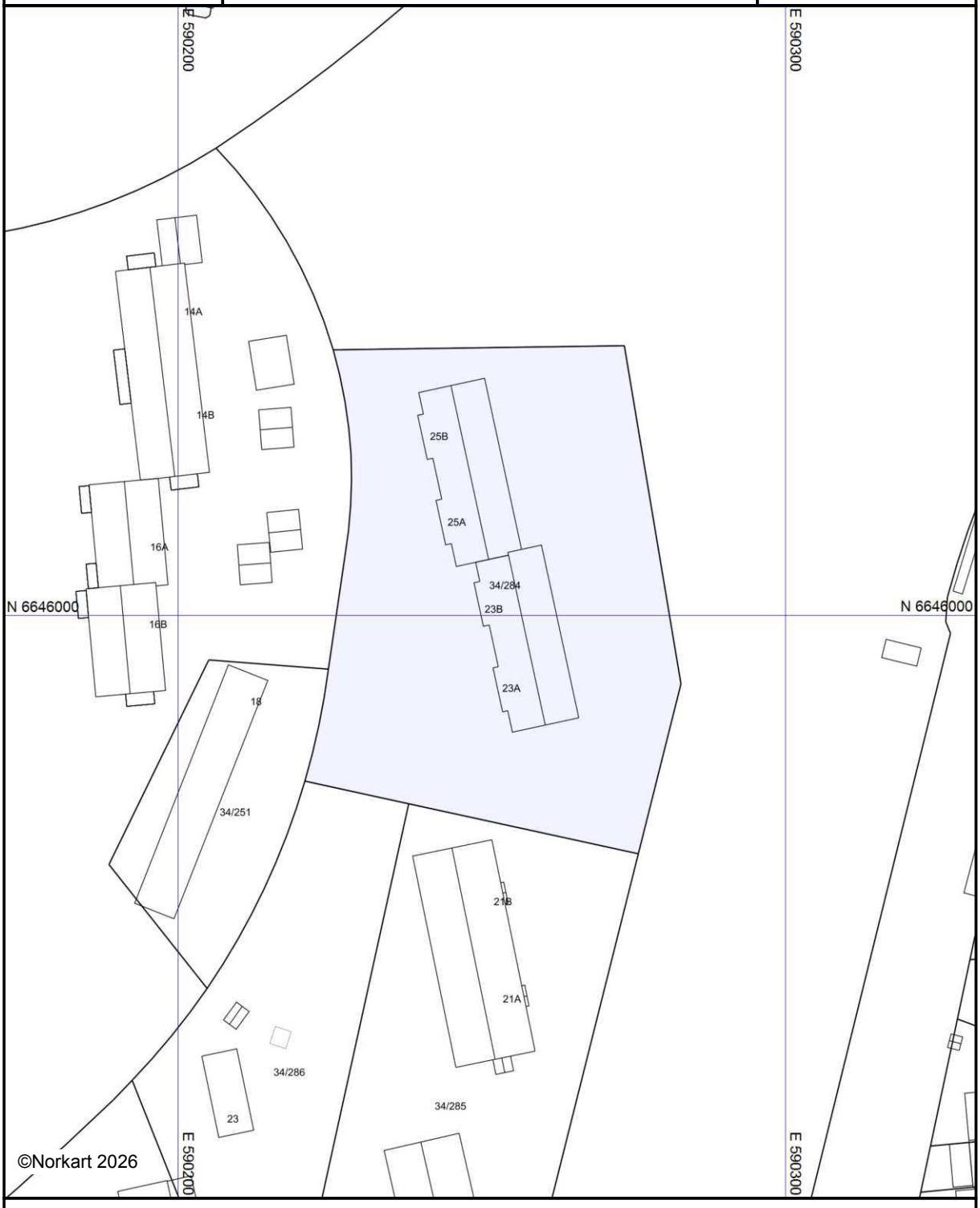
Bærum kommune

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)

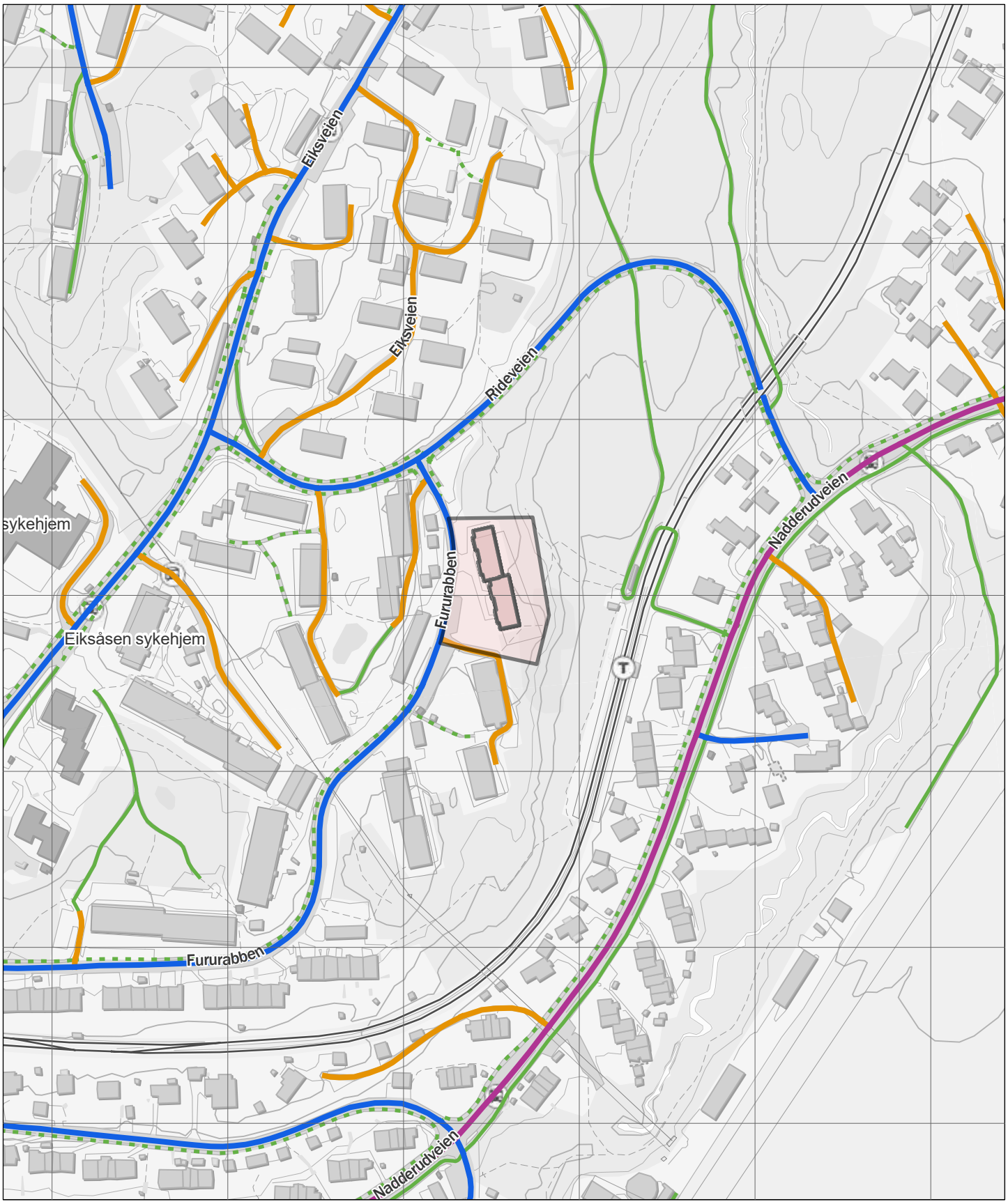
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 698 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 398 m^2 **Formål** Kjørevei

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.

Energiattest



Adresse	
Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6697844**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **285**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
161,51

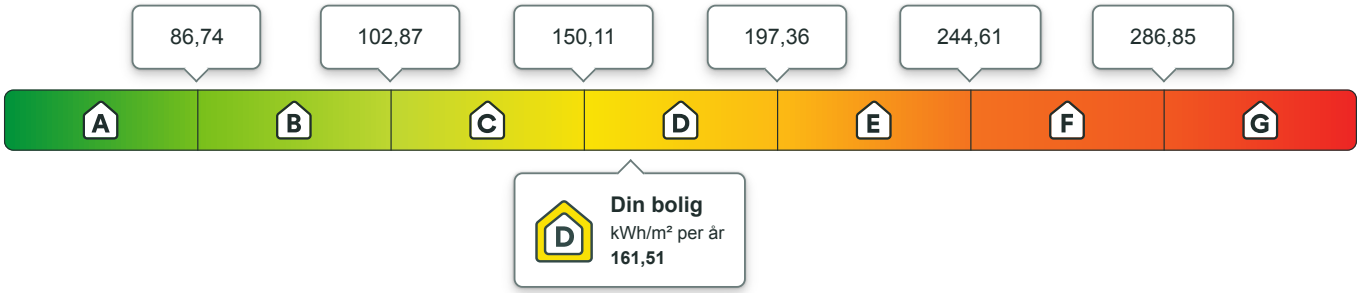
Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 677,07	**160,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Fururabben 21A

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 2.1 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	5 min 0.4 km
Lijordet Linje 2	7 min 0.4 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.8 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	7 min 0.5 km
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	8 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (. 12 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	7 min
Kiwi Eiksmarka	11 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	11 min
Apotek 1 Eiksmarka	11 min
Østerås Vinmonopol	12 min

SPORT

Eikeli videregående	8 min
Østerås skole	8 min
Østerås Treningssenter	12 min
Fresh Fitness Østerås	12 min

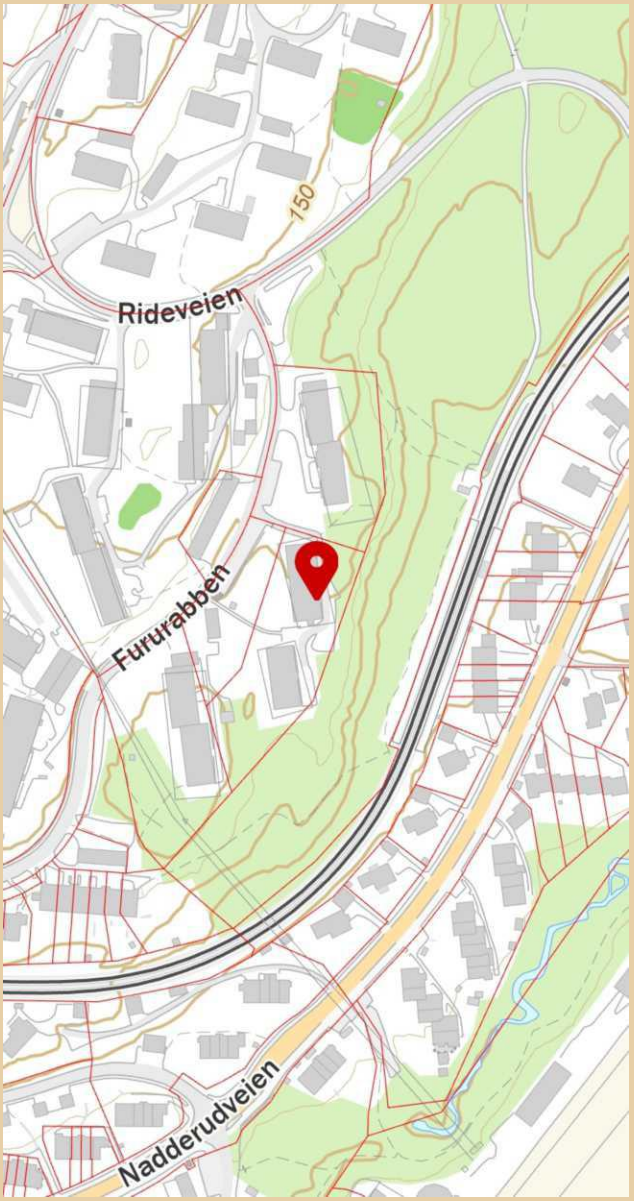
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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 21A, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 285, Snr. 30, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260384

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.
