PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HAREVEIEN 1B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Hareveien 1B , 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 580

Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1847 **Eiendomsverdi ref nr:** UP3203

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets underetasje fremstår lys og trivelig med bl.a nyere bad.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Ytterdør med kikkhull. B30 og db35.

- Balkong/terrasse : Overbygget innglasset terrasse/balkong på bakkeplan med terrasseplatting på utsiden av denne.
Aluminiumsrammer med skytefelt.
Terrassebord av kompositt materialer i grå utførelse. Størrelse innglasset ca 16 kvm, og platting ca 14 kvm.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser i stue og på bad, parkett på kjøkken. Laminat på soverom og entre.
Vegg: malt tapet, malt brystningspanel og malt mur. Fliser på bad.
Himling: malt mur, panel på kjøkken og sparklet og malt tak på bad.
Malt mdf panel i entre.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Leiligheten har mursteinspipe. Ingen montert ildsted.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte fyllingsdører.
- Div. belysning.
- Garderobe løsning på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst totalrenovert i regi av borettslaget i 2020.
Dokumentasjon/ Fdv ligger i boligmappa.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap på vegg.
Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er ikke utført i forbindelse med tilstandsvurderingen av badet, selv om dette normalt inngår i undersøkelsesplikten etter NS 3600. Dusjsonen er plassert mot to yttervegger, hvor hulltaking ikke er fysisk mulig å gjennomføre. en tredje aktuelle veggen, mot soverom, er i praksis utilgjengelig på grunn av fastmonterte garderobeskap. Inngrep her ville medført skade på innredningen og innebærer høy risiko, ettersom veggen ikke kan skannes før boring og det dermed ikke kan utelukkes at vannrør, elektriske føringer eller stendere ligger direkte bak platekledningen. Veggen mellom stue og bad vurderes som unødvendig å bore i, da denne veggen ikke har vært eksponert for fuktbelastning, og det foreligger øvrig dokumentasjon som underbygger konstruksjonens oppbygning og tilstand. Basert på dette er hulltaking vurdert som ikke hensiktsmessig å utføre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys under overskap.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.

- Det er avløpsrør av plast.

- Leiligheten har naturlig ventilasjon.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca.120 liter.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trapperom.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Beskrivelse av eiendommen

Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Det anbefales å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

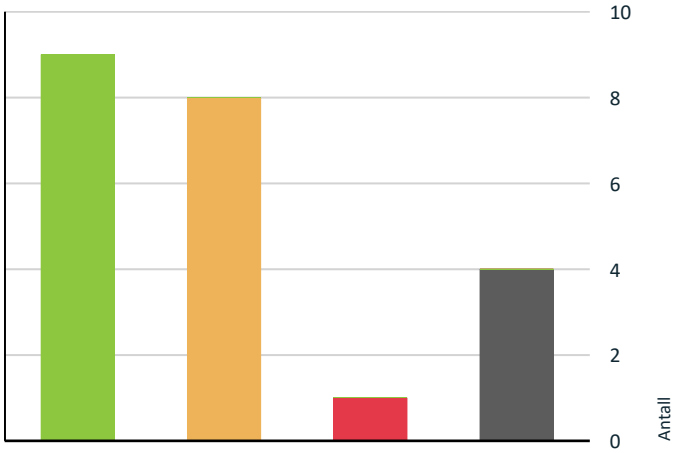
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret planløsning på vegger mellom stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

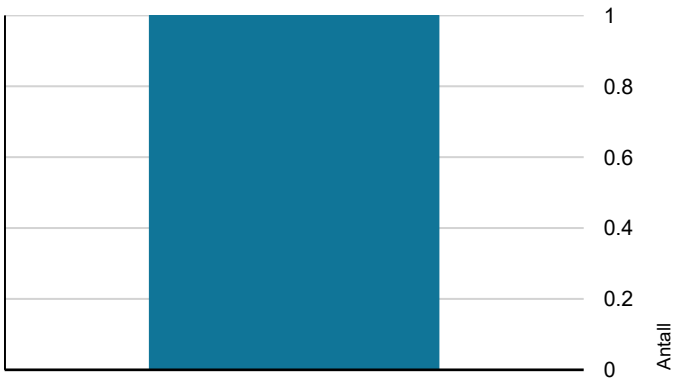
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasjen > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasjen > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1994.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : Vindu i stue er fra 1988 og vindu på soverom fra 1998.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu fra 1988 har isolerglass passert over halve forventede levetid. Eier opplyser at vinduer skiftes etter behov etter borettslagets regler og normer.
Til info er det noe slark i vrider på vindu til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med isolerglass fra 1988 har passert over halv forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for svekket isolasjonsevne, punktering av glass og gradvis redusert funksjon over tid. Eldre isolerglass kan gi økt varmetap, duggproblematikk og redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere vindustyper.
Registrert slark i vrider på soveromsvindu vurderes som tegn på normal aldring og slitasje, men kan på sikt medføre behov for reparasjon eller utskifting.





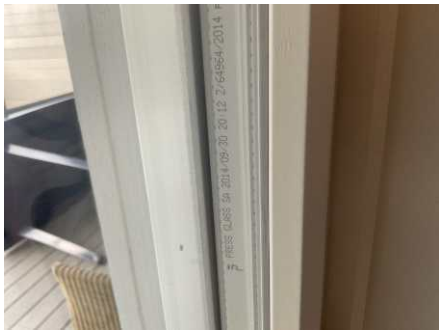
TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med kikkhull. B30 og db35.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lysåpning mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørkarm må justeres slik at dørblad klemmer tilstrekkelig mot dørkarm.
Eier opplyser at dette er gjort kjent for styret i borettslaget og tiltak for utbedring skal utføres i regi av borettslaget.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget innglasset terrasse/balkong på bakkeplan med terrasseplatting på utsiden av denne. Aluminiumsrammer med skytefelt.
Terrassebord av kompositt materialer i grå utførelse. Størrelse innglasset ca 16 kvm, og platting ca 14 kvm.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: fliser i stue og på bad, parkett på kjøkken. Laminat på soverom og entre.
Vegg: malt tapet, malt brystningspanel og malt mur. Fliser på bad.
Himling: malt mur, panel på kjøkken og sparklet og malt tak på bad. Malt mdf panel i entre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Observert sprekte gulvfliser i stue, en gulvflis er løs og det er registrert flere fliser med bom.
Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte sprekkdannelser i gulvfliser, én løs flis og flere fliser med bom indikerer svekket vedheft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for videre oppsprekking, løsning av flere fliser og redusert funksjon og levetid for gulvflaten.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell på ca 55 mm på soverom. Over 40 mm registrert i stue.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe. Ingen montert ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte fyllingsdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Garderobe løsning på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad er opplyst totalrenovert i regi av borettslaget i 2020. Dokumentasjon/ Fdv ligger i boligmappa.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

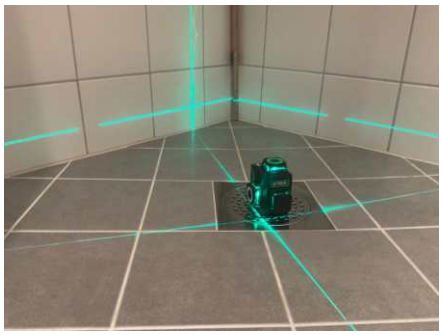
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

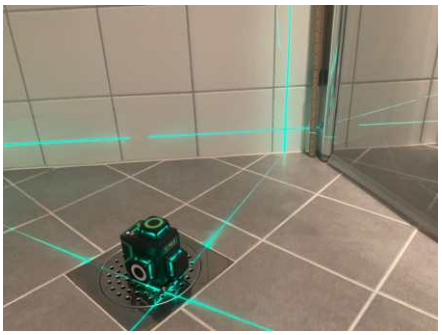
Observert bom/ hulrom i flere fliser ved plass for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser, særlig ved fuktbelastning eller mekanisk påvirkning.









UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap på vegg.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon som er ihht. borrettslagets kanaler og bestemmelser.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting og redusert fjerning av fukt etter dusjing og bruk av rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, lengre tørketid og risiko for kondens i kalde soner.

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.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i forbindelse med tilstandsvurderingen av badet, selv om dette normalt inngår i undersøkelsesplikten etter NS 3600. Dusjsonen er plassert mot to yttervegger, hvor hulltaking ikke er fysisk mulig å gjennomføre. en tredje aktuelle veggen, mot soverom, er i praksis utilgjengelig på grunn av fastmonterte garderobeskap. Inngrep her ville medført skade på innredningen og innebærer høy risiko, ettersom veggen ikke kan skannes før boring og det dermed ikke kan utelukkes at vannrør, elektriske føringer eller stendere ligger direkte bak platekledningen. Veggen mellom stue og bad vurderes som unødvendig å bore i, da denne veggen ikke har vært eksponert for fuktbelastning, og det foreligger øvrig dokumentasjon som underbygger konstruksjonens oppbygning og tilstand. Basert på dette er hulltaking vurdert som ikke hensiktsmessig å utføre.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

UNDERETASJEN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys under overskap.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Til info : komfyr og induksjonstopp skiftet i ca 2018/ 2019. Iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre svelling på en dør under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre svelling på dør under vask vurderes som et kosmetisk avvik uten funksjonell betydning for kjøkkeninnredningen. Skaden skyldes normalt fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert estetisk kvalitet og noe forkortet levetid for den aktuelle fronten. Avviket påvirker ikke innredningens bæreevne eller bruksegenskaper, men kan utvikle seg dersom fuktbelastningen vedvarer.
Eier opplyser å ha to ekstra dører til kjøkkeninnredningen (disse er ikke undersøkt av undertegnede).



UNDERETASJEN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfilterventilator resirkulerer luften og gir ikke avtrekk ut av boligen. Manglende mekanisk avtrekk fra kokesonen medfører redusert fjerning av fukt, lukt og matos ved matlaging. Dette kan gi økt fuktbelastning i kjøkkensonen og tilgrensende rom, samt risiko for kondens på kalde flater. Denne ventilatoren er dog nylig blitt montert.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

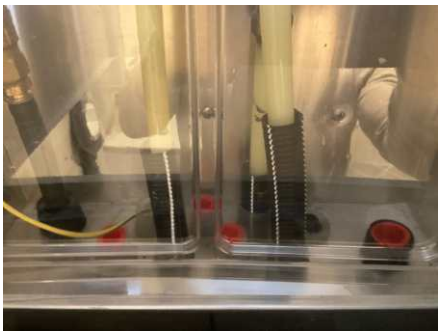
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.

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









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke tilluftventil i yttervegg på stue. Eier opplyser at luke i stuevegg er dels klargjort på utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende tilluftventil i stuen medfører redusert lufttilførsel til oppholdsrommet og kan gi ubalanse i boligens ventilasjonssystem.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca.120 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trapperom.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Til info : var en el-kontroll på anlegget i 2021. Tilsynssak ble avsluttet 22.01.2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ikke kjent for takstmann. Det er skiftet sikringer på fordelingskurser i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser : Gjennom en bekjent som er elektrikker. Byttet til nye sikringer i sikringskap, la opp ny kurs ifm bytte av platetopp og komfyr. De går på hver sin kurs.
   Badet ble tatt av elektrikker via SANS BYGG AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser : Gjennom en bekjent som er elektrikker. Byttet til nye sikringer i sikringskap, la opp ny kurs ifm bytte av platetopp og komfyr.
   Badet ble tatt av elektrikker via SANS BYGG AS - Badet har samsvarserklæring i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

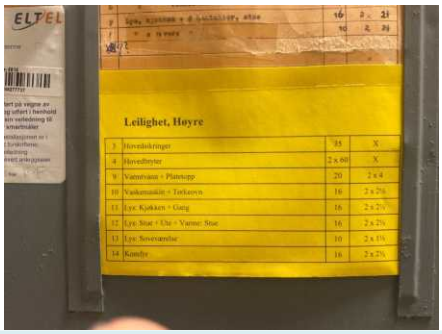
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

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

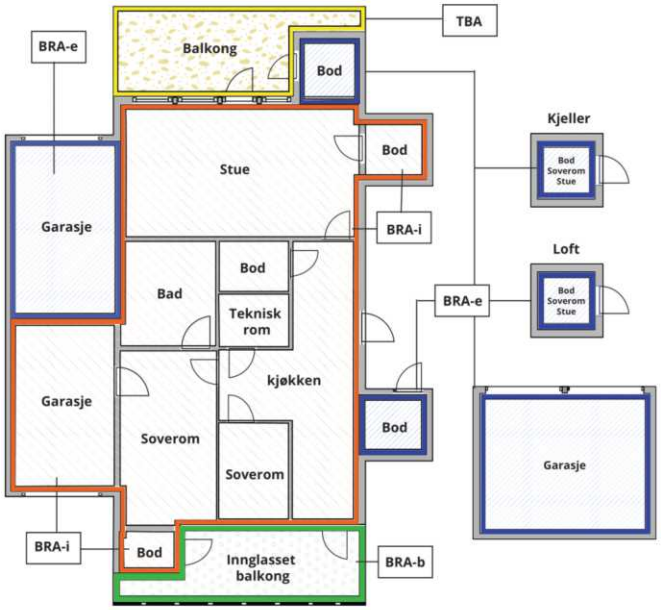
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasjen	57	2	16	75	14
SUM	**57**	**2**	**16**		**14**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Leiligheten er målt innvendig til 57,3 kvm.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er endret planløsning på vegger mellom stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Monica Smette Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	580		0	28358.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hareveien 1B

Hjemmelshaver
Al Furumoen Borettslag

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL FURUMOEN BORETTSLAG	850638942		Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Johansen Monica Smette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
138	100	16 000	11 180	*31.12.2025*	400 480	*31.12.2025*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til prospekt for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tårnåsen, nordøst for Kolbotn sentrum og nær grensen mot Oslo. Området byr på et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og flott natur. Det er få minutters gange til marka med rekreasjonsområder, turstier, skiløyper og flere småvann. Kolbotnvannet er også en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. I tilknytning til Tårnåsen skole er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det blant annet ballbinge, ski/trimløype, sykkelløype og flere lekeapparater. På Greverud er det 18-hulls golfbane. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra. Det er kort vei til Kolbotn sentrum med gågater og Kulturhus. Kolbotn Torg har 60 spennende butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Alternativt ligger Vinterbro senter, Ski Storsenter og Oslo sentrum godt innen rekkevidde via bil/buss/tog. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra Kolbotn stasjon til Oslo S bruker toget ca. 10-15 min. Eiendommen har gangavstand til Tårnåsen barneskole og til Hellerasten ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr. Kommunen har god barnehagedekning med både kommunale- og private barnehager.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Stor felles tomt som er parkmessig opparbeidet med gressplen, lekeplasser, gangveier og biloppstillingsplasser.
Leiligheten har utgang til egen innglasset terrasse fra stue og en terrasse utenfor denne.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Leilighetsblokk av mur/betong konstruksjoner oppført over 4 etasjer. Bygget er oppført på støpt betongsåle antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur i støpt betong. Yttervegger av bærende betongkonstruksjoner, utfyllende isolert bindingsverk kledd med trepanel. Flatt yttertak antatt tekket med papp eller folie. Etasjeskille i betong.

Parkering

Garasje/Parkering: Furumoen Borettslag har eget garasjelag. Ved ønske om leie, henvendelse til styret. Tlf. 90 54 90 14.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP 587508			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	13.04.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260051

Selger 1 navn
Monica Smette Johansen

Gateadresse
Hareveien 1B

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 3780881

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad våren 2020 i regi av borettslaget. Det var
Arbeid utført av	SANS BYGG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badene ble full rehabilitert gjennom borrettslaget og USBL

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjennom borettslaget og USBL

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	RØR i rør prosjekt via borettslaget. Ihht Boligmappa og det jeg forstår også SANS BYGG AS
Arbeid utført av	SANS BYGG AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekassje reparert borettslaget i 2025 Det var i toppetg. Har ikke påvirket min leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke sprekker. Stuen er flislagt. En løs flis - (Hører det om en tråd på denne flisen). Noen fliser i ytterkant limt på nytt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre i min og flere andre leiligheter i blokken samt flere andre blokker i borettslaget. Jeg så kun en skjeggkjre og noen sølvkreg. Via borettslaget hadde vi besøk fra en firma som la ut gift/åte. Etter det har det ikke vært noen. De var her i okt/nov 2025.

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjennom en bekjent som er elektrikker. Byttet til nye sikringer i sikringskap, la opp ny kurs ifm bytte av platetopp og komfyr. De går på hver sin kurs. Badet ble tatt av elektrikker via SANS BYGG AS - Badet har samsvarserklæring i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde kontroll - Mener det var under pandemien. Den ble godkjent. Kan dessverre ikke finne igjen rapporten.

Document reference: 120260051

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Via borettslaget.
Arbeid utført av	Borettslaget har engasjert - Så Usikker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små justeringer felleskostnader - pga endring og beregning etter ny inngått avtale med Telenor om TV og fiberløsning. Usikker hvordan utsalget blir på denne leiligheten. Eller følger normal prisstigning. Ingen store prosjekter på gang etter det jeg vet nå. Hveranda og bad er tatt i 2018 og 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært i min leilighet pluss flere andre i nr 1 og i andre blokker i borettslaget. Styret ordnet via en felles sak. Vi fikk besøk av skadedyrfirma som la ut gift i okt/nov 2025.

Document reference: 120260051

Tilleggskommentar

Om det skulle være noe utover det som er kommentert i tidligere spørsmål kan nevnes generelle bruksmerker. Bl.a merker etter gardinstang over stuevindu. Gardiner i stue henges igjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Smette Johansen	4706cf6fc163b26c36670a737426e2cf2497c804	16.04.2026 07:28:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260051

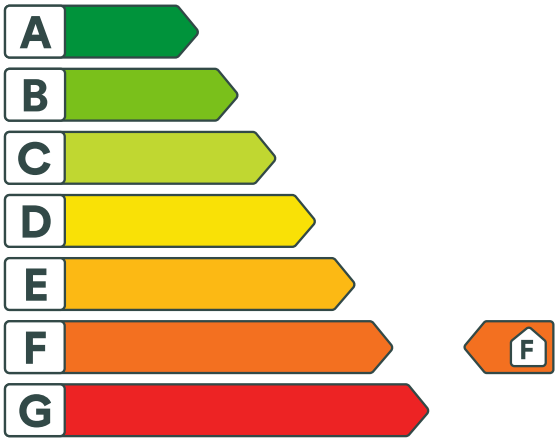
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Hareveien 1B, 1413 TÅRNÅSEN**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282203**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13303878**
Gårdsnummer **240**	Bruksnummer **580**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 898 kWh**

Hareveien 1B, 1413 TÅRNÅSEN

Detaljering

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

Hareveien 1B, 1413 TÅRNÅSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

AL Furumoen borettslag		Vår ref.:	2002/138	Fødselsdato eier:	28.07.1970
Hareveien 1 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN		Eiere:	Monica Smette Johansen		
Organisasjonsnr:	850 638 942	Andelsnr:	138		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 552

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	438
	Renter felleslån 2	229
	Renter felleslån 3	558
	Felleskostnader	2 923
	Avdrag felleslån 3	376
	Avdrag felleslån 2	224
	Renter felleslån	804

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	397 340	Gjeld siste årsoppg.:	400 480
Klient ajourf. lån:	79 079 837	Klient gj. s. årsoppg.:	79 703 648

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94987024474, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.04.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 12.04.2026: 24 518 163
Andel av saldo: 139 308
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2045)
Balkonglån. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94987031063, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.04.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 12.04.2026: 12 128 491
Andel av saldo: 57 358
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94987031322, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.04.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 12.04.2026: 42 433 183
Andel av saldo: 200 674
Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2047)
Rørprosjektet, Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marianne Kronlund

Adresse: Hareveien 5 A

Boligopplysninger:

AL Furumoen borettslag	Vår ref.:	2002/138	Fødselsdato eier: 28.07.1970
Hareveien 1 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Monica Smette Johansen	
Organisasjonsnr: 850 638 942			

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1413 TÅRNÅSEN
Telefon: Mob.: 93094321
E-post: styret@furumoenbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	400 480	Andre inntekter:	281
Annen formue:	11 180	Utgifter:	21 954		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 000
Andelsnr:	138	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 240/577, 240/580
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587508

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	U0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Garasje/Parkering: Furumoen Borettslag har eget garasjelag. Ved ønske om leie, kontakt vaktmester på tlf. 90 84 63 73, e-post vaktmester@furumoenbo.no.
Se for øvrig husordensreglenes pkt. 8.

Dyrehold: Søknad til styret, se vedtekter/husordensregler for omhandling av dette.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

AL Furumoen borettslag	Vår ref.:	2002/138	Fødselsdato eier:	28.07.1970
Hareveien 1 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1413 TÅRNÅSEN	Eiere:	Monica Smette Johansen		
Organisasjonsnr: 850 638 942				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

AL Furumoen borettslag

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Tårnåsen aktivitetssenter, Vallhallveien 62 A

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Furumoen borettslag

Møtet finner sted tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Tårnåsen aktivitetssenter, Vallhallveien 62 A

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte AL Furumoen borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å tillate varmepumpe i borettslaget (endring i beboerhåndboken 2.7.7)
- 5.2 Barlindbusker
- 5.3 Ønske om endring i husordensreglene pkt 2.3.8
- 5.4 Vedtektsendring, punkt 6 - Felleskostnader og pantesikkerhet.

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er gjort økning i samråd med USBL. Grunnlaget for økningen er retningslinjer og anbefalinger om sum pr andel.
Normalen ligger på mellom kr 1500 og 2500 pr andel i året.
Furumoen har lagt seg i det nedre sjiktet på kr 1648 pr andel.

Ref Norges huseierforbund.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 290 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om å tillate varmepumpe i borettslaget (endring i beboerhåndboken 2.7.7)

Jeg ønsker å fremme forslag om at det åpnes for installasjon av luft-til-luft varmepumpe i borettslaget.

Oppvarming er ikke inkludert i felleskostnadene, og mange betaler høye strømutgifter selv. En varmepumpe kan redusere strømforbruket betydelig, gi jevnere varme om vinteren og kjøling på varme sommerdager.

Siden vi har innebygde verandaer, ligger forholdene godt til rette for en løsning som er lite synlig og med begrenset støy, dersom det settes klare regler.

Med vennlig hilsen
Thor Arne Tallerås

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at installasjon av luft-til-luft varmepumpe tillates, under følgende forutsetninger:

- Det må søkes og innhentes skriftlig godkjenning fra styret før montering.
- Utedel skal plasseres på innebygget veranda der det er mulig.
- Montering skal utføres av autorisert fagperson.
- Støykrav og vibrasjonsdemping skal ivaretas.
- Andelseier er selv ansvarlig for kostnader, vedlikehold og eventuelle skader.
- Ved fjerning skal området tilbakeføres til opprinnelig stand.

Styret gis fullmakt til å lage nærmere retningslinjer ved behov.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det skal være lov å montere under disse forutsetninger:

- Det må søkes og innhentes skriftlig godkjenning fra styret før montering, her må det legges frem modell som også må godkjennes av styret.
- Utedel skal plasseres på innebygget veranda.
- Montering skal utføres av autorisert fagperson.
- Støykrav og vibrasjonsdemping skal ivaretas.
- Andelseier er selv ansvarlig for kostnader, vedlikehold og eventuelle skader.
- Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører
- Ved fjerning skal området tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dette tas inn i beboerhåndboken som eget punkt.

5.2 Barlindbusker

I sommer så jeg det er barlind som er plantet som hekk her i borettslaget. Barlind er svert giftig å kan være dødelig. Om man leser seg opp på barlind så er det noen forskjellige busker. Fellesnevneren er de som har bær, er svert giftige. Å mange av de vi har her i borettslaget har bær. Vi klarer ikke å kontrollere at alle barn, beboere, besøkende og ikke beboere ikke klarer å spise/få i seg slike bær. Å vi som ett borettslag står da ansvarlig for dette så lenge det er plantet hos oss.

Ønsker med dette at generalforsamlingen tar ett standpunkt på hva vi skal å bør gjøre ift disse
buskene og bærene med tanke på at barlind er svert potent.

Med hilsen
Ørjan Pedersen

Forslag til vedtak: Ønsker med dette at generalforsamlingen tar ett standpunkt på hva vi skal å bør gjøre ift disse
buskene og bærene med tanke på at barlind er svert potent.

Styrets innstilling: Styrets argumenter for å ikke fjerne disse nå:

- Små barn som ferdes i borettslaget bør være under tilsyn av voksne som kan fortelle at bær ikke skal spises.
- Dette er og en plante som vokser vilt og finnes manges steder i vår norske fauna i likhet med andre giftige planter.
- Det er et svært kostbart prosjekt å fjerne disse buskene, da det og må plantes nytt.

Styrets innstilling er at når planter på sikt må skiftes, skiftes de til annen type busk/hekk.

5.3 Ønske om endring i husordensreglene pkt 2.3.8

Jeg ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende generalforsamling.

I husordensreglene, del 2.3 – Ro, Orden og sikkerhet, punkt 2.3.8, står det at det ikke er tillatt å bruke tredemølle i leilighetene grunnet mye støy. Jeg har forståelse for at regelen ble innført for å hindre sjenerende vibrasjoner og lyd for øvrige beboere.

Samtidig har det skjedd en betydelig teknologisk utvikling de senere årene. Dagens såkalte «walking pads» er vesentlig mindre, har lavere motoreffekt og betydelig lavere støynivå enn tradisjonelle tredemøller. De er ment for rolig gange, ikke løping, og gir langt mindre vibrasjon og belastning på bygningskonstruksjonen.

Jeg bor i kjellerleilighet, og vurderer å anskaffe en slik walking pad for å kunne være mer fysisk aktiv i hverdagen. Etter min vurdering vil en slik enhet, brukt til gange og plassert på støydempende matte, ikke medføre mer støy enn det som allerede aksepteres i bygget (for eksempel sentrifugering av vaskemaskin).
På denne bakgrunn ønsker jeg at generalforsamlingen tar stilling til om regelen kan presiseres slik at den gjelder løping på tradisjonell tredemølle, men ikke stillegående walking pad brukt til gange, eller om det kan innføres objektive kriterier knyttet til støynivå, underlag og brukstid.

Mitt ønske er ikke å svekke hensynet til ro og bomiljø, men å få en mer presis og tidsriktig regulering som tar hensyn til teknologisk utvikling og individuelle behov, samtidig som naboers trivsel ivaretas.

Jeg håper saken kan tas opp til behandling, og stiller gjerne for å utdype forslaget dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen
Siri Wikeby

Forslag til vedtak: Husordensregel 2.3.8 presiseres slik at treningsutstyr for gange (walking pad) kan benyttes i leiligheter under følgende forutsetninger:
Utstyret skal ha oppgitt maksimalt støynivå fra produsent på ikke over 60 dB.
Det skal benyttes egnet støydempende matte eller vibrasjonsdempende underlag.
Bruk skal skje innenfor tillatte tidsrom for støy i borettslaget.
Bruken må ikke medføre urimelig eller dokumenterbar sjenanse for naboer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke godkjenne dette.

Vi bor i eldre blokker med bygningsmasse som lett leder støy, og ønsker derfor ikke å godkjenne dette på nåværende tidspunkt.

5.4 Vedtektsendring, punkt 6 - Felleskostnader og pantesikkerhet.

Styret ønsker å endre ordlyden i punkt 6 i vedtektene. Dette gjeldende Telenor da alle får samme tjeneste uavhengig av størrelse på andel.

Fordelingsnøkkelen på dette ble satt da borettslaget var nytt.

Dagens ordlyd:

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Endre teksten i vedtaket til følgende:

Forslag til ny ordlyd:

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken. Endring av andelsbrøken krever enstemmighet blant de andelseierne som berøres av endringen.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne: bredbånd og tv.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.
Punkt 6-1 (1) andre avsnitt vedtas med forutsetning om at andelseiere som ikke var til stede på generalforsamlingen også gir sitt samtykke.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marianne Kronlund
Styremedlem, Nina Sømme - *På valg*
Styremedlem, Inge Hvid - *På valg*
Styremedlem, Siv-Trude Skredderhaug - *På valg*
Styremedlem, Petter Ludviksen
Varamedlem, Morten Dale - *På valg*
Varamedlem, Bente Hansen - *På valg*
Varamedlem, Jørgen Lea - *På valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er i utgangspunktet 2 år, styret ønsker at 2 velges for 2 år og en for 1 år for å jevne ut slik at det hvert år velges 2 stk.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges et medlem for 2 år.

Valgkomite legger frem sin innstilling på Årsmøtet.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 188 967**	**1 259 867**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 445 361	1 700 487
Tilbakeføring av avskrivning	238 879	229 733
Kjøp / salg anleggsmidler	-93 750	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 223 456	-2 001 119
B. Årets endring disponible midler	**367 034**	**-70 900**
C. Disponible midler	**1 556 001**	**1 188 967**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 127 568	1 888 778
Kortsiktig gjeld	-571 568	-699 811
C. Disponible midler	**1 556 001**	**1 188 967**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2025 AL Furumoen borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 159 778	14 285 842	14 618 600	14 423 987
Sum leieinntekt		**14 159 778**	**14 285 842**	**14 618 600**	**14 423 987**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	79 372	81 401	81 000	77 000
Sum annen inntekt		**79 372**	**81 401**	**81 000**	**77 000**
Sum inntekt		**14 239 149**	**14 367 243**	**14 699 600**	**14 500 987**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	673 419	755 853	737 000	786 967
Styrehonorar	3	265 000	259 000	265 000	290 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	238 879	229 733	224 000	209 309
Driftskostnad					
Energikostnad		369 819	376 883	450 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	5	471 170	479 912	368 000	411 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 785 329	2 696 900	3 050 000	2 995 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	8 415	14 651	14 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	57 865	47 507	75 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	8	629 202	929 325	710 000	584 000
Revisjonshonorar		14 291	13 185	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		236 510	227 433	236 000	247 000
Andre honorar	9	70 071	55 499	75 000	55 000
Kontorkostnad		31 241	32 384	23 000	22 000
TV/bredbånd		885 127	926 143	964 000	1 099 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 872	16 412	26 000	19 000
Salg og reklamekostnad		0	12 875	0	0
Kontingent og gaver		59 658	58 955	58 000	67 000
Forsikring		722 481	662 193	720 000	743 000
Andre kostnader	10	37 123	50 814	48 000	50 000
Sum kostnad		**7 565 471**	**7 845 656**	**8 057 000**	**8 123 276**
Driftsresultat		**6 673 678**	**6 521 587**	**6 642 600**	**6 377 711**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 356	71 170	37 000	30 000
Rentekostnad		4 287 673	4 892 270	4 453 000	3 820 411
Netto finansposter		**4 228 317**	**4 821 100**	**4 416 000**	**3 790 411**
Årsresultat		**2 445 361**	**1 700 487**	**2 226 600**	**2 587 300**
Overført til/fra annen egenkapital		2 445 361	1 700 487	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 445 361**	**1 700 487**	**0**	**0**

Balanse 2025 AL Furumoen borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	803 165	803 165
Bygninger	4	17 213 632	17 213 632
Påkostninger	4	32 887 613	32 887 613
Garasjer	4	517 240	517 240
Andre fellesanlegg	4	504 158	543 322
Andre anleggsmidler	4	2 256 912	2 256 912
Andre driftsmidler	4	812 470	918 435
Sum anleggsmidler		**54 995 190**	**55 140 319**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		110 592	82 478
Kundefordringer		0	2 500
Andre kortsiktige fordringer		34 432	0
Forskuddsbetalte kostnader		526 403	439 083
Innestående konsernkonto og bank		1 456 141	1 364 717
Sum omløpsmidler		**2 127 568**	**1 888 778**
SUM EIENDELER		**57 122 758**	**57 029 097**

Balanse 2025 AL Furumoen borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 600	17 600
Sum innskutt egenkapital		**17 600**	**17 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 521 557	-28 966 918
Sum opptjent egenkapital		**-26 521 557**	**-28 966 918**
Sum egenkapital	**11**	**-26 503 957**	**-28 949 318**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	79 703 648	81 927 104
Borettsinnskudd		3 351 500	3 351 500
Sum langsiktig gjeld		**83 055 148**	**85 278 604**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 808	26 679
Leverandørgjeld		336 249	296 782
Skyldig off. myndigheter		49 827	51 630
Påløpne renter		21 181	24 578
Annen kortsiktig gjeld		141 503	300 142
Sum kortsiktig gjeld		**571 568**	**699 811**
Sum gjeld		**83 626 716**	**85 978 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 122 758**	**57 029 097**
Pantstillelser	13	83 055 148	85 278 604

Sted:_____ Dato:_____

Marianne Kronlund
Styreleder

Petter Ludviksen
Styremedlem

Siv-Trude Skredderhaug
Styremedlem

Nina Sømme
Styremedlem

Inge Hvid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 928 544	6 859 908
3609 Leie parkering	560 300	383 725
3618 Strøm el-bil	127 666	142 852
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 268 209	4 898 662
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 275 059	2 000 695
Sum	**14 159 778**	**14 285 842**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	11 554	17 528
3957 Nøkkelsalg	2 726	0
3990 Leie av mobilmast	65 091	63 873
Sum	**79 372**	**81 401**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	383 112	430 542
5102 Overtid fra lønnssystemet	0	59 969
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	1 242
5150 Påløpne feriepenger	45 973	70 321
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	21 137	17 567
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	0	6 190
5280 Andre fordeler fra lønn	0	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-21 137	-28 149
5360 Honorarer fra lønnssystemet	42 750	0
5400 Arbeidsgiveravgift	112 044	118 130
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	6 482	9 915
5424 AFP pensjon	3 287	36
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	414	0
5635 Yrkesskadeforsikring	0	6 835
5753 Tjenestepensjon OTP	79 355	64 107
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-5 244
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	265 000	259 000
Sum	**938 419**	**1 014 853**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,83

Note 4 - Varige driftsmidler

	Gressklipper	Bygninger	Vaktmestergara:	Garasjer	Bygningsmessig anlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 000	17 206 132	7 500	517 240	424 709	803 165
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 000	17 206 132	7 500	517 240	424 709	803 165
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 000	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 206 132	7 500	517 240	424 709	803 165
Anskaffelsesår :	2014	1967	1967	1967	1967	1967
Antatt levetid i år :	10					

	Teknisk anlegg	Vaskemaskin II	Snøfreser	Sandsilo	Wille Vikeplog	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	202 526	40 471	41 160	124 168	81 250	32 508 607
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	202 526	40 471	41 160	124 168	81 250	32 508 607
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	201 589	40 471	41 160	124 168	81 250	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	937	0	0	0	0	32 508 607
Årets avskrivninger :	11 237	0	0	0	6 771	0
Anskaffelsesår :	2006	2009	2009	1995	2015	2015
Antatt levetid i år :	20	10	10	25	10	

	Betalingssystem vaskeri	EL-bil ladeuttak	Lekestativer	Klatrestativ & Flexotop	Fallsikring	Wille 465
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 363	222 615	165 803	225 836	312 072	1 312 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 363	222 615	165 803	225 836	312 072	1 312 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 363	199 666	140 931	171 258	0	896 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	22 949	24 872	54 577	312 072	415 625
Årets avskrivninger :	0	22 948	16 580	22 584	0	131 250
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :	5	10	10	10		10

	Sandstrøer 370L	Nedgravd Avfallssysten	El-bil ladeanlegg	EL bil ladeanlegg	EL bil infrastruktur	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 375	2 256 912	66 934	90 719	200 414	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	93 750
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 375	2 256 912	66 934	90 719	200 414	93 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 120	0	0	22 680	0	12 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 255	2 256 912	66 934	68 039	200 414	81 250
Årets avskrivninger :	5 937	0	0	9 072	0	12 500
Anskaffelsesår :	2019	2020	2023	2023	2023	2025

Note 4 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :	10	10	5

Borettslaget består av 176 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 240, b.nr 577 og 580 i Nordre Follo kommune. Eiertomtene er på 2.890 kvm og 28.358 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP587508.12.1

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	15 250	1 466
6361 Fast renhold	166 488	172 423
6362 Skadedyrutryddelse	26 415	26 863
6364 Matteleie	44 812	42 133
6391 Snømåking/strøing/feiing	199 855	170 210
6392 Containerleie/tømming	8 958	40 990
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 392	25 827
Sum	**471 170**	**479 912**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	663
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside etc.	8 415	13 657
6490 Andre leiekostnader	0	331
Sum	**8 415**	**14 651**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	34 353	844
6525 IT utstyr	8 189	8 392
6540 Inventar	0	600
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	143
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 498	9 283
6552 Driftsmateriell	2 967	28 245
6570 Arbeidstøy	4 858	0
Sum	**57 865**	**47 507**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	73 815	96 827
6602 Vedlikehold VVS	42 202	52 670
6603 Vedlikehold elektro	39 803	66 898
6605 Vedlikehold fellesanlegg	13 250	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	31 645
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 272	34 122
6616 Vedlikehold vaskeri	0	6 733
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	103 605	3 548
6620 Vedlikehold utstyr	27 947	4 575
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	140 081	11 621
6630 Egenandel forsikring	14 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 758	1 279
6643 Glassarbeid/Vindu	81 133	328 258
6644 Fasade/balkonger	580	90 295
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 359	169 970
6648 Vedlikehold dører og porter	72 396	20 885
Sum	**629 202**	**929 325**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 000	22 346
6730 Teknisk honorar	28 210	3 380
6750 Vakthold	38 861	29 772
Sum	**70 071**	**55 499**

6714: Tilleggstjeneste utbetaling depositum.
6730: Bistand våtrom.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 240	5 034
7719 Møter, div. styret	20 482	25 906
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 447	8 961
7770 Betalingskostnader	1 823	1 506
7773 Omkostninger innkreving	5 642	9 410
7790 Andre kostnader	489	0
7795 Husleietap	0	-1
Sum	**37 123**	**50 815**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 600	0	17 600
Sum innskutt egenkapital	**17 600**	**0**	**17 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-28 966 918	2 445 361	-26 521 557
Sum opptjent egenkapital	**-28 966 918**	**2 445 361**	**-26 521 557**
Sum egenkapital	**-28 949 318**	**2 445 361**	**-26 503 957**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rørprosjektet	Driftslån	Balkonger
Lånenummer:	**94987031322**	**94987031063**	**94987024474**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2019
Rentesats:	4.85 %	4.85 %	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.12.2040	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	47 000 000	15 000 000	30 179 867
Lånesaldo 01.01:	43 703 775	12 790 452	25 432 877
Avdrag i perioden:	989 157	519 664	714 635
Lånesaldo 31.12:	**42 714 618**	**12 270 788**	**24 718 242**
Saldo 5 år frem i tid:	36 548 009	9 117 980	20 313 092

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987024474	176	140 445	24 718 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987031063	44	82 789	3 642 716
	1	77 401	77 401
	44	76 639	3 372 116
	9	74 799	673 191
	1	73 012	73 012
	9	70 383	633 447
	20	66 362	1 327 240
	4	62 078	248 312
	9	58 031	522 279
	9	53 905	485 145
	9	49 936	449 424
	12	45 678	548 136
	5	43 681	218 405
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987031322	44	288 187	12 680 228
	1	269 432	269 432
	44	266 779	11 738 276
	9	260 375	2 343 375
	1	254 153	254 153
	9	245 005	2 205 045
	20	231 007	4 620 140

Langsiktig gjeld

4	216 095	864 380
9	202 005	1 818 045
9	187 642	1 688 778
9	173 827	1 564 443
12	159 006	1 908 072
5	152 053	760 265

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	79 703 648
Innskuddskapital	3 351 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**83 055 148**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**54 182 721**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3.351.500,-

Resultat og balanse med noter for AL Furumoen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Furumoen borettslag

Styreleder	Marianne Kronlund (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Siv-Trude Skredderhaug (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Nina Sømme (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Petter Ludviksen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Inge Hvid (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Furumoen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Furumoen Borettslag som 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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.

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 5VX5Q-G4WD2-CA64Q-6RNPJ-ZDL3X-1RAHZ

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5VX5Q-G4WD2-CA64Q-6RNPJ-ZDL3X-1RAHZ

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 13:51:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5VX5Q-G4WD2-CA64Q-6RNPJ-ZDL3X-1RAHZ

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.

Årsmelding 2025 - AL Furumoen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marianne Kronlund
Styremedlem, Nina Sømme
Styremedlem, Inge Hvid
Styremedlem, Siv-Trude Skredderhaug
Styremedlem, Petter Ludviksen
Varamedlem, Morten Dale
Varamedlem, Bente Hansen
Varamedlem, Jørgen Lea

Styret i AL Furumoen borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Furumoen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Furumoen borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 850638942

AL Furumoen borettslag består av 176 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Furumoen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587508. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Furumoen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-systemet følges opp av vaktmester og styret.

Styrets arbeid

Styret har hatt 14 styremøter i 2025 og har behandlet 171 saker.

I tillegg til sittende styre har varamedlem Morten Dale deltatt på 7 styremøter, og vaktmester Thor Arne Tallerås har deltatt på 2 møter.

I november deltok Nina Sømme, Morten Dale, Thor Arne Tallerås og Inge Hvid på temamøte om brannsikkerhet og ansvar i regi av USBL.

I november deltok Inge Hvid på webinar om konflikthåndtering i regi av USBL.

Styret har jobbet med følgende saker i 2025:

- Informasjonsskriv til beboere ved behov
- Behandlet klager fra beboere
- Behandlet diverse forespørsler fra beboere
- Utført nødvendig vedlikehold og oppgraderinger i samarbeid med vaktmester
- Videreført og sluttført sak med skjeggkre fra 2024
- Pusset opp vaktmester-kontoret
- Investert i nytt utstyr til vaktmester
- Byttet ut låssystem i Hareveien 1 pga. gjentatt hærverk og innbrudd
- Inngått avtale med Telenor om fiber
- Kjøpt inn nye brannslukningsapparater
- Det har vært gjennomført dugnad
- Ny vimpel til flaggstang
- Det er sagt ja til flere pakkebokser fra posten ved Hellerasten.
- Godkjent reguleringsplan for fortau Hareveien.
- Reparert vannskade i tak på Hareveien 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 17.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Furumoen borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Tårnåsen aktivitetssenter, Vallhallveien 62 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lene Uttberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 290.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om å tillate varmepumpe i borettslaget (endring i beboerhåndboken 2.7.7)

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig at installasjon av luft-til-luft varmepumpe tillates, under følgende forutsetninger:

- Det må søkes og innhentes skriftlig godkjenning fra styret før montering, her må det legges frem modell som også må godkjennes av styret.
- Utedel skal plasseres på innebygget veranda.
- Montering skal utføres av autorisert fagperson.
- Støykrav og vibrasjonsdemping skal ivaretas.
- Andelseier er selv ansvarlig for kostnader, vedlikehold og eventuelle skader.
- Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører
- Ved fjerning skal området tilbakeføres til opprinnelig stand.

Styret fikk fullmakt til å lage nærmere retningslinjer ved behov.
Det tas inn i beboerhåndboken som eget punkt.

5.2 Barlindbusker

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjente ikke forslaget. Enstemmig.

5.3 Ønske om endring i husordensreglene pkt 2.3.8

Vedtak:
Foreslått endring i husordensreglene ble ikke godkjent med 1 stemme imot.

5.4 Vedtektsendring, punkt 6 - Felleskostnader og pantesikkerhet.

Vedtak:
Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt.
Punkt 6-1 (1) andre avsnitt vedtas med forutsetning om at andelseiere som ikke var til stede på generalforsamlingen også gir sitt samtykke.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Siv-Trude Skredderhaug for 2 år.

Valgt ble: Morten Dahle for 2 år.

Valgt ble: Nina Sømme for 1 år.

Vaktmester Thor Arne Tallerås går inn som ansattrepresentant.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Lea for 1 år.

Valgt ble: Bente Hansen for 1 år.

Valgt ble: Tove Irene Gladstø Dahl for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Magnussen for 2 år og Linda Henriette Hansen for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Marianne Kronlund

Styremedlem, Petter Ludviksen

Styremedlem, Siv-Trude Skredderhaug

Styremedlem, Morten Dahle

Styremedlem, Nina Sømme

Styremedlem, Thor Arne Tallerås (ansattrepresentant)

Varamedlem, Jørgen Lea

Varamedlem, Bente Hansen

Varamedlem, Tove Irene Gladstø Dahl

Vedtekter

For **Furumoen borettslag, Org.nr 850 638942**

Tilknyttet **Boligbyggelaget Usbl**

Med endringer på ordinær generalforsamling **24.04.2013, 11.05.2020 og 20.03.2024**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furumoen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ski.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

(3) Styret står fritt til å velge forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkes-kommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom

fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating = Fremleie

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,
Utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom
skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom
det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget dekker inntil kr. 25 000 for bytte av skyvedør. Det må være behov som bestemmer om borettslaget skal dekke utgiften. Dette besluttes etter en befaring av fagkyndig, på lik linje med bytte av standard verandadør som dekkes av borettslaget.

For varmtvannsberedere er borettslaget kun ansvarlig for utskifting av benkebereder plassert på opprinnelig sted i kjøkken, samt nødvendige rør- og elektroarbeider. Andelseiere med andre beredere eller annen plassering av denne, får dekket kostnad tilsvarende utskifting av standard benkebereder.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slok at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det
ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller
overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig
og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for
eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens
grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig
oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere
varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles,
må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter
vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalfosamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretalsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmer selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold
til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.
Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jf Lov om boligbyggelag av samme dato.

Furumoen Borettslag

Beboerhåndbok

Forfatter: Styret i Furumoen borettslag

Revidert: Mai 2024

Vedlegg:

1. **Gassvett-regler**
2. **Ladestasjon for el-bil**

Innholdsregister

1.	Liste over borettslagets tillitsvalgte	3
1.1.	Styresammensetning	3
1.2.	Blokktillitsvalgte	3
2.	Husordensregler for Furumoen borettslag	4
2.1.	Generelt	4
2.2.	Blokktillitsvalgt	4
2.3.	Ro, orden og sikkerhet	5
2.4.	Dører/låser/nøkler	5
2.5.	Skilting m.v.	6
2.6.	TV/Radio – Kabelantenneanlegg	6
2.7.	Balkonger/utearealer	7
2.8.	Avfall – søppel	8
2.9.	Flagging	8
2.10	Vasking, tørking og lufting av klær	8
2.11	Bruk av fellesrom	9
2.12	Renhold av trappeoppganger	10
2.13	Brannredskap	10
2.14	Dyrehold	10
2.15	Vedlikehold av leilighetene	11
2.16	Uteanleggene	11
3.	Fremleie	12
3.1.	Generelt	12
4.	Garasje/parkering/bruk av motorkjøretøy og bilvaskeplass	13
4.1.	Generelt	13
4.2.	Reparasjoner og vedlikehold av kjøretøyer	13
4.3.	Søknad om tildeling/overdragelse av garasje/parkeringsplasser	14
4.4.	Regler for tildeling/overdragelse av garasje/parkeringsplasser	14
5.	Vaktmestertjeneste	15
5.1.	Generelt	15
6.	Branninstruks og Gassvett-regler	15

LISTE OVER BORETTSLAGETS TILLITSVALGTE

1.1. Styresammensetning etter generalforsamlingen 2024

Styret i Furumoen borettslag består av:

	Navn/adresse	**Telefon/Mobil**
Styreleder	Marianne Kronlund Hareveien 5A	Mobil: 908 19 182
Nestleder	Nina Sømme Hareveien 3 A	Mobil: 416 43 555
Sekretær	Inge Hvid Hareveien 21 B	Mobil: 482 76 886
Styremedlem	Petter Ludviksen Hareveien 5 A	Mobil: 994 13 535
Styremedlem	Siv-Trude Skredderhaug Hareveien 1 C	Mobil: 907 27 778

Vaktmester og ansatterep. i styret	Hans Petter Solberg Hareveien 5 B	Mobil: 906 53 553

1.2. Blokktillitsvalgte

Ta kontakt med styret for å vite hvem som er i din blokk.

1. HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BORETTSLAG

1.1. Generelt

1.1.1 Husordensreglene har til oppgave å gi regulerende bestemmelser på ulike områder i den hensikt å fremme trivsel, samvær, fellesskap og godt naboskap for alle beboere i Furumoen borettslag.

1.1.2 Alle orienteringer, regler og påbud fra styret gis på norsk. I husstander der det er beboere som ikke behersker det norske språk godt nok til å kunne forstå husordensreglene og andre bestemmelser tilfredsstillende, er vedkommende andelseier ansvarlig for å få disse reglene oversatt til vedkommendes morsmål eller annet hensiktsmessig språk som vedkommende forstår.

1.1.3 Alle beboere er ansvarlig for at gjester som de har på besøk, retter seg etter husordensreglene, spesielt bestemmelsene om parkering, ro og orden.

1.1.4 Supplerende orienteringer fra styret til beboerne gis enten skriftlig i den enkeltes postkasse, ved oppslag på oppslagstavlen i gangen i 1 etasje i hver blokk eller borettslagets Facebookside – Furumoen Borettslag (offisiell). Alle beboere plikter å rette seg etter slike påbud fra styret.

1.1.5 Husordensreglene og eventuelle påbud gitt av styret med hjemmel i disse reglene, er å betrakte som en del av husleiekontrakten.

Overtredelse av bestemmelsene kan i verste fall medføre at leieforholdet blir sagt opp og vedkommende beboer begjært utkastet.

2.2. Blokktillitsvalgt

2.2.1 Hver blokk skal ha en blokktillitsvalgt som velges av blokkens beboere for ett år av gangen. Alle beboere har plikt til å være blokktillitsvalgt. Kan nekte gjenvalg etter to sammenhengende år.

2.2.2 Blokktillitsvalgt representerer blokkens beboere overfor styret, og er styrets representant overfor beboerne. Styret fastsetter instruks for blokktillitsvalgt.

Blokktillitsvalgtes oppgaver er blant annet:
- Å påpeke eventuelle overtredelser av bestemmelser om ro og orden
- Å ta initiativ til å lede fellesdugnader for vask og rydding av fellesrom

2.2.3 Klager fra beboerne skal i første omgang rettes til blokktillitsvalgt.

2.2.4 Lokale konflikter skal søkes løst internt i blokken før styret eventuelt bringes inn.

2.3. Ro, orden og sikkerhet

2.3.1 Det skal være ro i leilighetene, fellesrommene og utearealene fra kl 2300 til kl 0700.

2.3.2 Arbeid som medfører banking, boring/drilling og lignende eller bruk av støyende maskiner og utstyr, må være avsluttet før kl 2100 på hverdager, kl 1800 på lørdager og skal ikke skje på søn- og helligdager. Vaske- og oppvaskmaskiner kan brukes mellom kl. 0700 og 2200. Husk at naboene hører susing i rør og støy fra maskinene. Maskinene skal stå i vater.

2.3.3 Bruk av musikkanlegg og lignende skal ikke være til sjenanse for naboene. Høy støyende musikk, skråling og annen aktivitet kan virke sjenerende på omgivelsene. Musikkøvelser som kan virke sjenerende på naboene bør legges til tiden mellom 0900-1800.

2.3.4 Ytterdørene skal være låst 24 timer i døgnet. Det er ikke tillatt å sperre verken kjellerdører eller inngangsdørene i åpen stilling.

2.3.5 Utgangsdørene fra kjeller skal alltid være låst.

2.3.6 Det er ikke tillatt for barn/ungdom å oppholde seg i kjellerrommene.

2.3.7 Det er ikke tillatt for beboerne å utøve hærverk eller på annen måte å skade bygninger og inventar eller utstyr som den enkelte beboer oppbevarer på uteområdene eller i fellesområdene i kjellerne.

2.3.8 Det er ikke tillat å bruke tredemølle i leilighetene grunnet mye støy.

2.3.9 Det er ikke tillat å ha boblebad på egen veranda i borettslaget.

2.4. Dører/låser/nøkler

2.4.1 Systemlås

2.4.1.1 Hver andelseier får utlevert 2 stk systemnøkler til følgende dører/låser i vedkommendes egen blokk:
-Ytterdør
-Kjellerdør
-Fellesvaskerier i kjelleren (kun H21, R2, R4 og R6)

2.4.1.2 Ekstranøkler kan kjøpes og utkvitteres hos vaktmester.

2.4.1.3 Andelseieren er ansvarlig for at samtlige utleverte og eventuelt kjøpte tilleggsnøkler er til stede, og plikter ved overdragelse av leiligheten til ny beboer å overdra det samme antall nøkler. Eventuelle tilleggsnøkler kan selges tilbake til vaktmester.

2.4.1.4 Ved tap av systemnøkler kan styret pålegge vedkommende andelseier å erstatte hele låssystemet for vedkommende blokk.

2.4.1.5 Hver andelseier har fått utlevert en nøkkel til sikringsskapet. Dette er standardnøkkel som kan kjøpes (lån naboens med til nøkkelfiler).

2.4.1.6 Lås inklusivt sikkerhetslås og nøkler til inngangsdør i egen leilighet er den enkelte beboers eget ansvar, også eventuell skifting av låssylindere med nye nøkler - av sikkerhetsmessige grunner.

2.4.1.7 Eventuell kjettingsperre på inngangsdør til egen leilighet kan monteres av andelseieren.

2.4.1.8 Andelseierens egen kjellerbod skal alltid være låst med hengelås. Andelseier er selv ansvarlig for å låse egen bod.

2.4.2. Garasje/parkeringsplass

2.4.2.1 Ved leie av garasje vil to sett nøkler bli utlevert.

2.4.2.2 Ved leie av parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer blir det utlevert to sett nøkler til motorvarmerkontakten. Av sikkerhetsmessige grunner, slik at uvedkommende og mindreårige ikke kan komme til de strømførende kontaktåpningene, skal lokket over strømuttaket for motorvarmer alltid være låst.

2.4.2.3 Ved leie av moped/MC-garasje blir det utlevert to stk. nøkler til fellesgarasje.

2.5. Skilting mv.

2.5.1 På inngangsdøren til hver leilighet skal andelseieren sørge for å anskaffe og sette opp navneskilt. Ved fremleie har fremleietakeren det samme ansvaret.

2.5.2 Omfanget av navn bestemmes av den enkelte beboer selv. Minimum er at vedkommende husstands familienavn (etternavn) står.

2.5.3 Postkasseskilt må andelseieren anskaffe selv når overdragelsen av leiligheten er gjennomført, eller fremleiekontrakt inngått. Skiltet skal være hvitt med sort skrift, størrelse 6 cm h x 9 cm bredt.

2.5.4 Ringeklokkeskiltet anskaffes av styret. På ringeklokkeskiltet skal det stå etternavn(ene).

2.6. TV/Radio - kabelantenneanlegg

2.6.1 Borettslagets TV/Radio - kabelanlegg er knyttet til Telenor T-we.

2.6.2 Frekvenser/kanaler for TV/Radio fremgår av TV-informasjonskanalen.

2.6.3 Det må ikke foretas forandringer eller inngrep på kabelanlegget. Tilkopling av TV/Radio må kunne skje fra det fastmonterte antenneuttaket ved bruk av egnede kontakter.

2.6.4 Ønskes flere antenneuttak i leiligheten må dette kun gjøres ved bruk av skjøte- eller forgreningskabel tilkoplet antenneuttaket.

2.6.5 Det må ikke benyttes utstyr av noen art som ulovlig kan eller vil forstyrre mottakerforholdene for TV/Radio.

2.6.6 All service på det faste kabelopplegget skal bestilles av styret.

2.6.7 Beboerne har ikke adgang til å sette opp egen parabolantenne utendørs. Dette gjelder også balkongene.

2.7. Balkonger/Utearealer

2.7.1 Blomsterkasser kan ikke henges på yttersiden av verandarekkverket.

2.7.2 På verandaveggene kan nøytral veggnetting eller spesielle arrangementer for klatreplanter eller hengeplanter settes opp. Dette skal på forhånd godkjennes av styret.

2.7.3 Lampe/utelys kan monteres på verandaveggene under forutsetning av at lyset ikke er så sterkt at naboer sjeneres. Skal utføres av autorisert installatør.

Bruk av midlertidige lysdekorasjoner, som f.eks. juledekorasjoner, kan ikke være blinkende eller bevegelige.

2.7.4 Utvendige markiser kan ikke monteres..

2.7.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder eller gjøre andre bygningstekniske inngrep rundt terrasser/plattinger i underetasjen. Det er heller ikke lov å henge gjenstander på utvendige skillevegger i underetasjen.

2.7.6 På balkonggulvet er det kun tillatt å legge selvdrenerende kunstgress, trelemmer eller tepper. Det er ikke tillatt å feste eller skru disse til balkonggulvet. Det er ikke anledning til å legge fliser på balkonggulvet.

2.7.7 Det er ikke tillatt å oppføre/feste ting på fasaden som for eksempel varmepumpe, aircondition eller lignende.

2.8. Avfall - søppel

Borettslaget er tilknyttet det interkommunale selskapet Follo Ren.

2.8.1 Matavfall pakkes i grønne poser og kastes i beholder for restavfall.

2.8.2 Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i beholder for restavfall.

2.8.3 Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting eller oljet avfall .

2.8.4 Glass/flasker (hele og knuste) kastes i beholder for glass.

2.8.5 Bygningsavfall, brukte møbler og annet skrot skal ikke settes i kjellerrommene, men bringes til for eksempel Miljøstasjonen.

2.8.6 Aviser/ukeblader, papp og annet gjenvinnbart papiravfall kastes avfall for papp, husk at dette må rives i mindre biter for å ikke tette nedløpet.

2.9. Flagging

2.9.1 Borettslagets flagging skjer fra flaggstangen på plenen mellom H1 og H21. Flagget heises i tiden mars-oktober kl. 08:00 og i tiden november-februar kl. 09:00. Flagget fires ved solnedgang, dog senest kl. 21:00. Borettslaget flagger 1., 8. og 17. mai.

2.10. Vasking, tørking og lufting av klær

2.10.1 Vaskerier

2.10.2 Blokkene i R2, R4 og R6 har innredet fellesvaskerier i kjelleren til bruk for blokkenes beboere. Dersom beboere i de andre blokkene har behov for å låne vaskeriene, kan nøkkel lånes hos vaktmester. I H21 er det tørketrommel og rulle.
Vaskekort kjøpes hos vaktmester og betales med vipps til 815443 AL FURUMOEN BRL.

2.10.3 Vaskeriene må kun benyttes i henhold til egen instruks og bruksanvisning for de enkelte maskiner.

2.10.4 Vasketidene er 08:00 -11:00, 11:00 -14:00, 14:00 -18:00 og 18:00 - 22:00 på hverdager. Lørdager: kl. 08:00 -11:00, 11:00 -14;00, 14:00 -17:00 og 17:00 -20:00. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene utenom disse tidene eller på søn- og helligdager.

2.10.5 Private vaskemaskiner skal kun stå i våtrom med avløpssluk i gulvet. Kun fagmessig utført tilkoplingskran for vann må benyttes.

2.10.6 Tørketromler må ikke tilkoples ventilåpningene i bad/våtrom.

2.10.7 Tøy må ikke henge ute til tørk på søn- og helligdager.

2.10.8 Lufting/risting/banking av sengetøy/klær ut gjennom vinduene eller over verandarekkverkene er ikke tillatt.

2.11. Bruk av fellesrom

2.11.1 Hver leilighet disponerer en egen kjellerbod. Denne skal alltid være forsvarlig låst.

2.11.2 Kjellerens fellesrom kan benyttes til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og andre leker m.v. som er i daglig bruk eller sesongmessig bruk.

2.11.3 Samtlige beboere som benytter kjellerne er ansvarlig for å bidra med sitt til at det til enhver tid er ryddig og i orden i kjellerne.

2.11.4 Det er ikke tillatt å benytte kjellerens fellesrom som lagerplass for gjenstander som den enkelte ikke har plass til eller ikke vil ha i leiligheten.
Slike ting må beboerne selv sørge for å få kjørt til Miljøstasjonen på Sofiemyr.
Tilhenger kan lånes hos vaktmester.

2.11.5 Kortvarig eller midlertidig lagring kan imidlertid skje.
Gjenstandene skal da tydelig merkes med eierens navn og når det forventes fjernet

2.11.6 Barnevogner, sykler, fottøy og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller trappeavsatser. Oppgangene er brannceller og rømningsvei.

2.12. Renhold av trappeoppganger

2.12.1. Borettslaget engasjerer et vaskebyrå til renhold av trappeoppganger.

Oppslag om vaskefrekvens skal byrået sette opp i hver oppgang.

2.13. Brannberedskap

2.13.1 Det er ikke tillatt å oppbevare ildsfarlig væske (f.eks. gass, bensin, olje m.v.), sprengstoff eller ammunisjon/patroner i kjellerbodene.

2.13.2 Følgende mengder er tillatt å lagre i garasje uten spesiell tillatelse:
- Bensin, rødsprit, lynol o.l (A-væske) 10 l.
- Parafin (B-væske) 50 l.
- Propan (brannfarlig gass) 55 l.

2.13.3 Ammunisjon/våpen (godkjent anskaffet av politiet/forsvaret) kan oppbevares i leilighetene, forsvarlig låst og ikke tilgjengelig for uvedkommende.

2.13.4 Mopeder/MC-er, påhengsmotorer eller annet utstyr med beholdere (tanker) for ildsfarlige væsker må ikke oppbevares i kjellerne, men settes i garasjene.

2.13.5 Grilling eller bruk av åpen ild er ikke tillatt på balkongene, med unntak av gass- og elektrisk grill. Grilling må skje slik at røyk og matos er til minst mulig sjenanse for naboene.

2.13.6 Etter gjeldende forskrifter har borettslaget montert en røykvarsler i hver leilighet.

2.13.7 Beboerne plikter regelmessig (hver mnd.) å kontrollere om røykvarsler virker. Dette gjøres ved et lett trykk på kontrollknappen.
Ved feil på røykvarsler; kontakt vaktmester.

2.13.8 I hver leilighet er det installert et 6 kilos pulverapparat. Apparatet må snus/vendes minimum to ganger per år. Styret sender beboerne melding om sjekk av apparatene. Det er beboers ansvar å levere apparatet for sjekk.

2.13.9 Andelseieren er ansvarlig for at samtlige husstandsmedlemmer blir gjort kjent med hovedinnholdet i branninstruksen, se pkt 6, slik at de har kjennskap til hvordan de skal opptre ved eventuell brann.
Merk at alle leilighetene i tredje etasje har rømningsvei i form av brannluke mellom balkongene. De må holdes fri.

2.13.10 I leilighetene må kun godkjente ildsteder benyttes.

2.13.11 Søknad om å få sette opp ildsted (ovn/peis/kamin) skal sendes brannsjefen i kommunen for godkjenning før anskaffelsen. Søknadsskjema fås ved henvendelse til feiervesenet.

2.14. Dyrehold

2.14.1 Skriftlig søknad om hunde-/kattehold skal sendes styret før hund/katt anskaffes.

2.14.2 Mindre dyr som undulater, marsvin, hvite mus og lignende som utelukkende holder til i mindre bur krever ingen slik tillatelse.

2.14.3 Nye beboere som allerede har husdyr skal søke om tillatelse til dyrehold senest når det søkes om overdragelse av leiligheten.

2.14.4 Styret kan nekte dyrehold dersom det finnes saklig grunnlag for det. Slikt grunnlag kan være rase, eierens skikkethet for dyrehold eller at det er uønsket å ha husdyr i vedkommende oppgang grunnet allergi og lignende hos beboere.

2.14.5 Hunder skal alltid føres i bånd innen borettslagets område.

2.14.6 Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene.

2.14.7 Hunde-/katteeier forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som hunder/katter måtte ha etterlatt seg på borettslagets område. Dette gjelder også på plattinger og balkonger.

2.14.8 Styret har innført midlertidig forbud for hold av utekatter i borettslaget, styret vil kun godkjenne innekatter.

2.15. Vedlikehold av leilighetene

2.15.1 Den enkelte andelseier har en vesentlig vedlikeholdsplikt av leiligheten.

2.15.2 Oppstår det feil eller mangler ved leilighetens faste inventar (f.eks lekkasjer og lignende) skal vaktmester underrettes snarest.

2.15.3 Det er kun vaktmester eller den styret utpeker som har fullmakt til, for borettslagets regning, å rekvirere servicefirmaer (høytrykksspyling, rørlegger, elektriker og lignende).

2.15.4 Utette pakninger eller andre feil i kraner, klosettsisterner m.v. må øyeblikkelig ordnes.

2.15.5 Andelseieren er ansvarlig for at alle husstandsmedlemmer vet hvor leilighetens stoppekran er, og hvorledes vannet til leiligheten stoppes.

2.15.6 Ved lengre fravær fra leiligheten bør stoppekranen for vann stenges og varmtvannsberederen slås av.

2.15.7 I sikringsskapet skal det kun benyttes godkjente sikringer. Alt elektrisk utstyr som tilkoples strømnettet må være av godkjent type (NEMKO-godkjent).

2.15.8 Rørlegger- og elektrikerarbeid som skal utføres i den enkelte leilighet skal utføres av autoriserte håndverkere.

2.15.9 Mangelfullt eller ikke utført pliktig vedlikehold kan medføre at vedkommende pålegges erstatningsplikt.

2.16. Uteanleggene

2.16.1 All ferdsel og opphold på uteområdene skjer på beboernes eget ansvar.

2.16.2 Plener, knauser og øvrige utearealer er bruksområder som skal kunne benyttes av samtlige aldersgrupper.

2.16.3 Aktiviteter som er direkte til sjenanse for naboene tillates ikke.

2.16.4 Ballspill, skateboard og rulleskøyter som kan være til direkte sjenanse for beboerne er ikke tillatt brukt.

2.16.5 Det er ikke tillatt å klatre over gjerdene.

2.16.6 Bruk av bil, moped/MC eller sykkel på plenen er ikke tillatt.

2.16.7 Klatring på bygninger er ikke tillatt.

2.16.8 De oppsatte lekeapparatene og utstyr skal behandles varsomt, og kun benyttes av de aldersgrupper de er konstruert for.

2.16.9 Etter avsluttet bruk av uteområdene plikter brukerne å rydde opp etter seg. Det henstilles å benytte de oppsatte avfallsboksene.

2.16.10 Alle beboere har plikt til å påse at uteaktiviteter ikke skader blomsterbed og beplantning.

2.16.11 På gårdsplassene skal det være ryddig, Sykler skal settes pent i eller ved siden av de oppsatte sykkelstativene. Barnevogner, sparkstøttinger, kjelker og leker settes pent inntil plenkanten eller på annet hensiktsmessig sted slik at de ikke sperrer for trapper/innganger.

3. FREMLEIE

3.1. Generelt

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren selv, eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellens, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3.1.1 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

3.1.2 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. GARASJE/PARKERING/BRUK AV MOTORKJØRETØY OG BILVASKEPLASS

4.1. Generelt

4.1.1 Parkering av motorkjøretøyer skal kun skje i garasjene eller på de oppmerkede/ reserverte parkeringsplassene.

4.1.2 Parkering på plener, stikkveier og gårdsplasser er ikke tillatt.

4.1.3 Kortvarig parkering på gårdsplassene er kun tillatt i forbindelse med av/pålessing og for umiddelbar utkjøring igjen.

4.1.4 Vasking av biler skal kun skje ved bilvaskeplassen ved vaktmesterverkstedet mellom kl 16:00- 21:00.

4.1.5 Eventuelle gjester skal henvises til gjesteparkeringsplassene nedenfor Hellerasten skole og de reserverte gjesteplassene nederst i Røyskattveien.

4.1.6 Andelseiere som får besøk er pliktig til å påse at gjestene ikke parkerer på plasser som er reservert andre beboere, men henvises til de spesielt oppmerkede gjesteplassene. Andelseiere er forpliktet til å sette seg inn i reglene for gjesteparkering.

4.1.7 Det er ikke tillatt for beboerne å benytte de reserverte gjesteplassene.

4.1.8 I MC-garasjen skal det alltid være ryddig og i orden.

4.1.9 Midlertidig parkering av tilhengere m/båter, campingvogner og lignende kan skje etter nærmere godkjenning av styret, dersom plassforholdene gjør dette mulig.

4.1.10 Røyskattveien er trafikkmessig regulert som borettslagets private område, og er unntatt fra de offentlige parkeringsreglene. Styret ivaretar de reserverte parkeringsplassene og gjesteplassene. De øvrige parkeringsbestemmelser i borettslaget ivaretas av P-service AS. Beboerne plikter å rette seg etter de oppsatte skiltene i borettslaget.

Biler som parkeres ulovlig på borettslagets område kan styret rekvirere borttauet på eierens risiko og kostnad.

4.2. Reparasjoner og vedlikehold av kjøretøyer

Bilreparasjoner skal ikke skje på gårdsplassen eller ved garasjeanlegg.

Vasking av biler skal kun skje ved bilvaskeplassen ved vaktmesterverkstedet mellom kl. 16:00 og 21:00.

NB! Det er ikke tillatt å nytte petroleumsbaserte eller fosfatholdige vaskemidler herunder motorvask.

4.3. Søknad om tildeling av garasje/parkeringsplass

Søknad om garasje/parkeringsplass skal sendes skriftlig til styret ved vaktmester, dette gjelder også oppsigelser av garasje og parkeringsplasser

Funksjonshemmede prioriteres både på liste og ved plassering.

Øverste person på liste vil bli varslet ved rokering.

4.4. Regler for tildeling/overdragelse av garasje/parkeringsplasser

4.4.1 Garasjer/parkeringsplasser tildeles av vaktmester etter søkeransiennitet til andelseiere som disponerer bil/motorsykkel.

4.4.2 Det er kun beboere i borettslaget som kan tildeles fast garasje/parkeringsplass.

4.4.3 De som tildeles garasje/parkeringsplass betaler innskudd/leie fastsatt av styret, samt overdragelsesgebyr til USBL boligbyggelag.

Endringer av innskudd fastsettes av styret.

4.4.4 Dersom det etter gjentatte kunngjøringer ikke melder seg søkere kan styret (for å unngå husleietap) godkjenne utleie til beboere utenfor borettslaget for inntil seks måneder. Slik leier betaler ikke innskudd, men forhøyet husleie som fastsettes av styret.

4.4.5 Andelseiere som har garasje/parkeringsplass kan stå på søkerliste med spesielt ønske -enten bytte til annen plass (f eks nord/syd, H1, Røyskattveien). Slikt ønske innvilges når vedkommende står øverst på listen eller at ingen foran vedkommende har samme ønske.
-inngåelse av ytterligere leieforhold, f eks en garasje eller parkeringsplass til. Tildeling av garasje/parkeringsplass utover en kan kun finne sted når det ikke er flere på søkerlisten.

4.4.6 Ved overdragelse eller fremleie av leiligheten og fraflytting fra borettslaget tilfaller garasje/parkeringsplass borettslaget som tilbakebetaler det til enhver tid gjeldende innskudd.

4.4.7 Beboere som ikke benytter seg av sin garasje/parkeringsplass midlertidig, kan ikke framleie denne uten samtykke fra styret.

4.5 El-biler

4.5.1 Det er etablert to ladestasjoner for el-biler ved garasjene i sydenden av borettslaget. De står på parkeringsplass nr. 27, 28, 29 og 30. (Se vedlegg for registrering), og det er etablert seks ladere på parkeringsplassen ved Hareveien 1.

4.5.2 Det er IKKE tillatt å benytte uttak til motorvarmere eller strømuttak i garasjer for opplading av el-biler. Anlegget er ikke dimensjonert for dette.

5. VAKTMESTERTJENESTE

5.1. Generelt

5.1.1 Vaktmesteren er ansatt i 80 % stilling i A/L Furumoen borettslag og arbeidsgiverfunksjonen utøves av borettslagets styre.

5.1.2 Det er opprettet en ansettelsesavtale mellom borettslaget og vaktmesteren som regulerer lønn og andre godtgjørelser, bl.a overtid, forsikringer (pensjons- og ulykkes-), bilgodtgjørelse, telefon, arbeidstid, spesielle arbeidsklær mv. etter det som er vanlig i arbeidslivet samt påbudt i henhold til Arbeidsmiljøloven. Det er også utarbeidet en stillingsbeskrivelse for vaktmesterjobben i Furumoen borettslag.

5.1.3 Vaktmesteren utfører sine arbeidsoppgaver i henhold til stillingsbeskrivelse samt nærmere direktiver fra styret eller den styret gir fullmakt til (vanligvis styreleder).

5.1.4 De enkelte beboerne har ikke noen instruksjonsmyndighet over vaktmesteren. Henvendelser/anmodninger kan selvsagt rettes til vaktmesteren eller styret.

5.1.5 I arbeidstiden, kl. 08:00 – 15:30, mandag-torsdag, treffes vaktmester på mobiltelefon 905 49 014.

6. BRANNINSTRUKS

6.1 REDDE LIV

Vær rask, sekundene teller! Sørg for at samtlige personer som befinner seg i leiligheten eller bygningen øyeblikkelig blir varslet og forlater denne.

6.2 VARSLE OM BRANNEN

Brann i leiligheter og bygninger skal meldes øyeblikkelig til Brannvesenet på telefon 110. Meld fra om navn, adresse, type bygning og branntype.

6.3 FORSØK Å SLUKKE BRANNEN.

Etter at samtlige personer er ute av leiligheten eller bygningen, og brannen er meldt til brannvesenet, forsøk å slukke eller begrense brannen med brannslange eller pulver-apparatet.
Det presiseres at dette ikke må gjøres dersom det er fare for røykskader eller annen form for personskade.

6.4 FORLAT LEILIGHETEN ELLER BYGNINGEN

Dersom brannen ikke lar seg begrense, forlat leiligheten eller bygningen umiddelbart.

6.5 LUKK SAMTLIGE DØRER OG VINDUER.

For å hindre brannen i å spre seg til andre rom, eller til naboleilighetene, sørg for at samtlige dører og vinduer er lukket idet du forlater leiligheten.

6.6 TA IMOT BRANNVESENET

Vær klar til å ta imot brannvesenet, de kan ha livsviktige spørsmål om brannen, bygningen, og om det befinner seg personer igjen i bygningen.

6.7 GÅ TIL SAMLEPLASS

Ved større brann i borettslaget, er samlingsplassen ved FLAGGSTANGA I NORD

HUSK! DET ER RØYKEN SOM DREPER

VEDLEGG 1:

Gassvettregler

- Plasser aldri gassbeholdere i kjelleren eller i andre rom under bakken.
- Sørg for at gassbeholderen står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol. Sett gassbeholderen utenfor grillen, så kan du lett stenge av gassen.
- Vær på vakt mot lekkasjer. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.
- Sjekk slange og koblinger for lekkasjer jevnlig. Dette gjør du ved å pensle på konsentrert såpevann. Når du åpner for gassen, vil det danne seg såpebobler der lekkasjen er.
- Bruk bare slanger som er egnet for bruk til gass. Skift sprukne eller ødelagte slanger med en gang. Det er ikke lov til å bruke slanger som er lengre enn 1,5 meter. Bruk slangeklemmer for å feste slangen. Gasslanger bør byttes etter 2-5 år.
- Hold alltid en tent fyrstikk klar når du åpner for gassen. Steng for gassen når du ikke skal bruke den. Ta også av regulatoren hvis det er lenge til du skal bruke gass igjen.
- Hvis det begynner å brenne i nærheten av gassbeholderen, steng for gassen ved å vippe over knappen på toppen av regulatoren. Hvis det er forsvarlig, bør du også flytte beholderen vekk fra brannen.
- Sørg for at gassapparatet og beholderen er i god stand. Ikke prøv å reparere skader på gassbeholderen selv. Overlat til propanforhandleren å gjøre kontroll og eventuelt vedlikehold av gassapparater og gassanlegg.

- Les bruksanvisningen nøye før du tar gassapparater og gassanlegg i bruk. Spør forhandleren hvis du er i tvil om noe.
- Sørg alltid for god ventilasjon når du griller på verandaen. La alltid vinduene stå åpne for å sikre god utlufting av røyk og gasser.

VEDLEGG 2:

Ladestasjoner for el-bil

Det er etablert to ladestasjoner for El-bil ved garasjene i sydenden av borettslaget. De står på parkeringsplassene 29 og 30

Plassene er reservert beboere i Furumoen borettslag og kan ikke benyttes av andre.
Ladestasjonene er type 2 ladere og kan gi inntil 7kw pr. time. De er tydelig merket med fremgangsmåte for hvordan du starter ladingen.
Ladestasjonene er basert på brukerbetaling og de som ønsker å benytte dem vil bli belastet med kr. 10 pr påbegynte halve time. Kostnaden løper så lenge bilen er tilkoblet ladestasjonen og stopper ikke når bilen er fulladet. Vi oppfordrer derfor brukerne til å flytte bilen når den er ferdigladet.
Inntektene vil gå til å dekke medgått strøm, investeringen i to ladestasjoner og oppgradering av det elektriske anlegget.
Før de som ønsker å benytte plassene kan ta dem i bruk må de registrere seg som bruker hos Lade i Norge. Dette gjør du på nettsiden deres www.ladeinorge.no . Du må også registrere kredittkortopplysninger på denne nettsiden under «Betaling». Kortinformasjonen vil bli lagret av Nets som håndterer sikker betaling.
Når du har registrert deg der må du i tillegg registrere deg som bruker hos styret slik at vi kan åpne ladestasjonene for deg. Begge disse registreringene er noe du må gjøre første gangen du ønsker å benytte ladestasjonene våre.
Send informasjon om navn, adresse og mobiltelefon nr. til styret på epost styret@furumoenbo.no for registrering.
Du vil få beskjed så snart registreringen er klar.
Når du er registrert, kan du starte ladingen:

- Via en mobilvennlig APP
- Via SMS fra telefonnummeret kontoen din hos Lade i Norge er registret på
- Du kan bruke en RFID-brikke, ved å registrere brikken til din konto på siden til Lade i Norge. Mange eiere av El-biler har allerede slike RFID brikker fra El-bil foreningen eller andre organisasjoner som driver ladestasjoner for El-biler.

Det er etablert seks ladestasjoner på parkeringsplassen ved Hareveien 1.
Følg instruksjonen på ladestasjonen når du registrerer deg. Trykk deretter på de tre stripene øverst til venstre og trykk tilgang. Følg instruksjonen som kommer opp. Når du har søkt tilgang vil vaktmester godkjenne deg som bruker.

OBS ditt kort vil bli belastet for den tid bilen er tilkoblet, ikke for den tid bilen faktisk lader.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hareveien 1B	U0101	240/580	62	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN MONICA SMETTE 280770*****	Eiendomsrett 1/1	Hareveien 1B 1413	Bosatt

Vegadresse: Hareveien 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	807 Øståsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	13303878		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1969

7: Bygning 13303878: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2291
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2291
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1969	18.11.1993

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	577	0	577	0	0	0
H02	6	577	0	577	0	0	0
H01	6	570	0	570	0	0	0
U01	6	567	0	567	0	0	0

Borettslag

Navn	AL FURUMOEN BORETTSLAG	Org.nr	850638942
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	22

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	240/580	28358.5	
Grunneiendom	240/577	2890	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hareveien 1B, 1413 TÅRNÅSEN								

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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 356 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 28 356 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** HELLERASTEN
	Delareal 28 356 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal	4 266 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	28 173 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4009)	
Navn	ØSTÅSEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.01.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9658/4009_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 579 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	2 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	25 764 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	84 m^2
	Formål	Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202404)
Navn	Ormerudveien 18-22A
Status	Planforslag

Plantype	Detaljregulering

Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

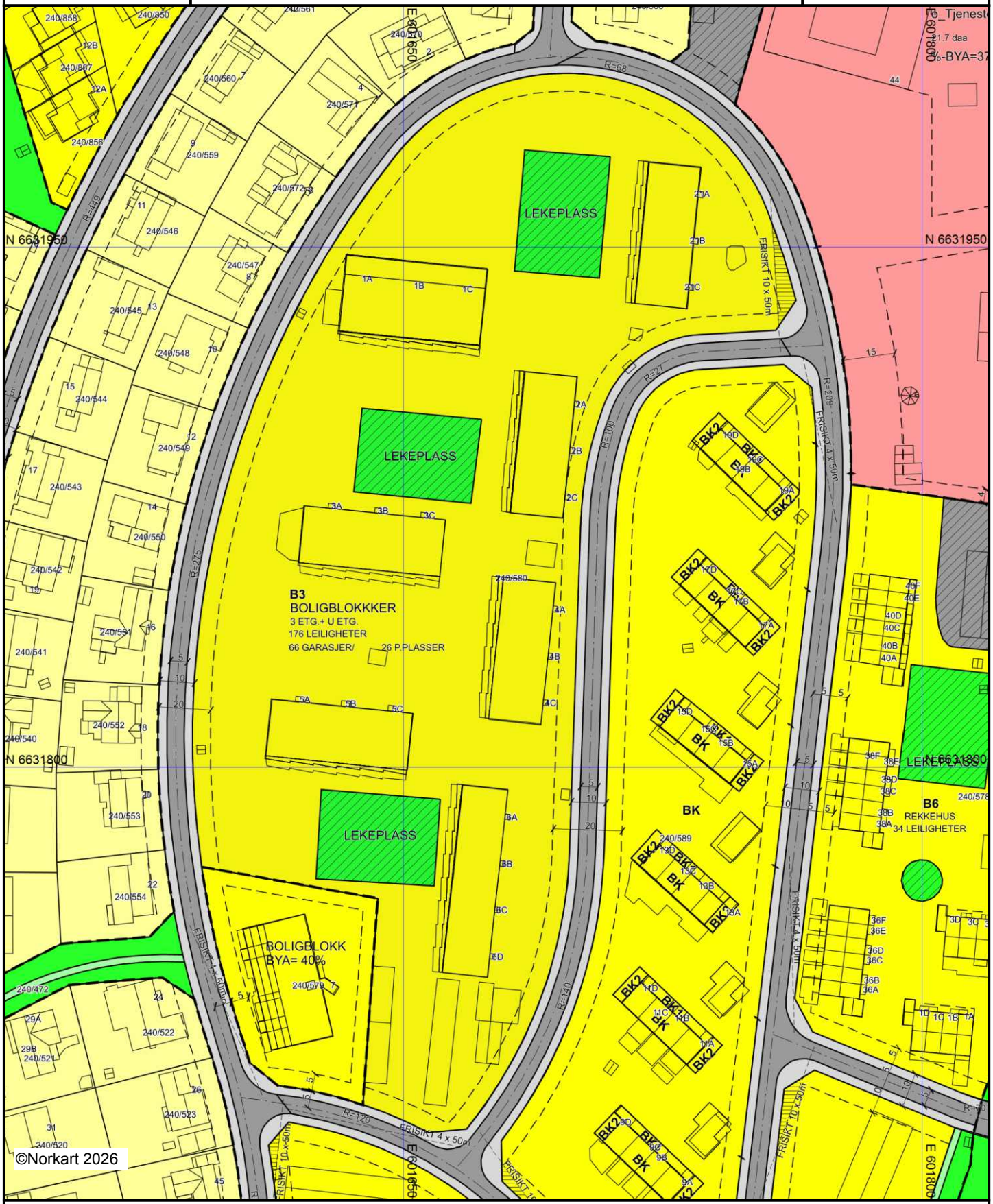
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/580
Adresse: Hareveien 1B
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Gang/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

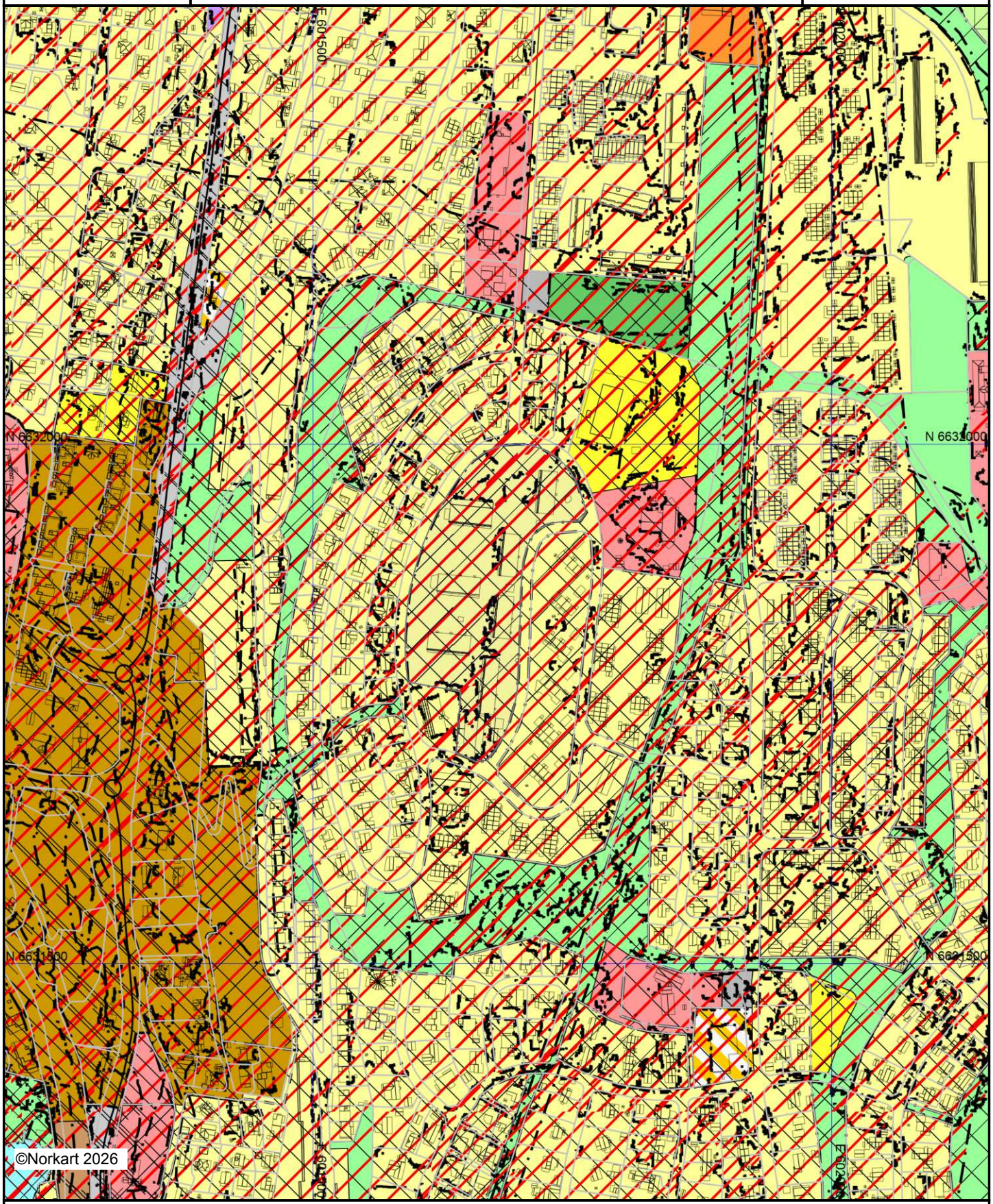
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/580
Adresse: Hareveien 1B
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune
Reguleringsbestemmelser for Øståsen

Plan-ID: 3207 _4009:
Stadfestet: 25.01.1968.
Lovverk: Bygningsloven av 1965

Mindre endring:
Vedtatt: 11.03.24, endring av bestemmelsene § 1 og ny § 11
Arkivsak: 23/1934

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

For rekkehusene på område BK i kvartal F – Øståsen, Høyden borettslag, tillates det innenfor områdene BK1 og BK2 tilbygg til boligene. Det tillates tilbygg med 28 m^2 i en etasje, og/eller 56 m^2 i 2 etasjer innenfor områdene BK2, og oppføring av vindfang og overbygget trapp innenfor områdene BK1.

Tilbygget planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet. Det forutsettes enighet innen hver enkelt husrekke på byggemeldingstidspunktet.

Bebyggelsen skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten når særlige grunner tilsier det. Husene kan plasseres i nabogrensen hvor det er vist på planen, under forutsetning av at avstanden mellom bygningene blir i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser,

§ 2. Det skal være oppstillingsplass for bil på egen tomt. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra hvor det oppføres garasje.

§ 3. Enkeltgarasjer skal gis en utforming som harmonerer med boligen og utføres av tre og/eller andre materialer innenfor byggeforskriftens bestemmelser. Felles garasjeanlegg skal planlegges og anmeldes under ett.

§ 4. Bensinstasjoner, lager og verkstad tillates ikke bygget eller innredet. Forretningsbygg kan etter en felles plan, godkjent av bygningsrådet, plasseres på tomt vist på planen og med inntil 2 etasjer, med utnyttelsesgrad maksimum 0,3 (gulvflate/tomt).

§ 5. Uthus kan tillates bygget som erstatning for kjellerrom i helt eller delvis kjellerløse hus, så fremt tomtens størrelse tillater dette. Uthus må bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og anmeldes samtidig med dette.

§ 6. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker skjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Ved regulert blokkbebyggelse skal gjerder ikke oppsettes uten etter samtykke av bygningsrådet.

§ 9. I friarealer og parkområder kan bygningsrådet godkjenne oppføring av barnehaver m.v. etter nærmere detlajplanlegging.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11. Hensynssoner H140, frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 240/580
Adresse: Hareveien 1B
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

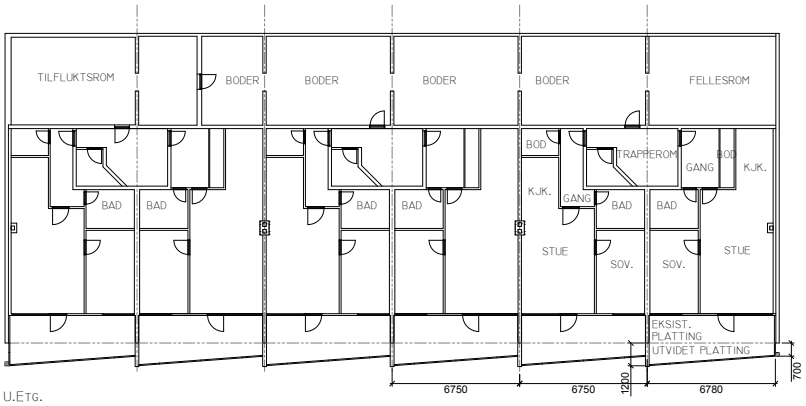
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

E - 08

BLOKK 5/6/7
HAREVEIEN I/3/5A-C
PLAN U.ETG.



U.ETG.

Notat:	Rev:	Dato:	Sign:
SØKNADSTEGNING			

Gnr.40/Bnr.580 FURUMOEN BRL
HAREVN.1-3-5-21, RØYSKATTVN.2-4-6
UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER

BLOKK 5.6.7 – PLAN 1./2./3.etg
–
–

Sign: TB | Kontr: JEN | Mål: 1:200 (A3)

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ADRESSE BRISKEBYVEIEN 48, 0259 OSLO TELEFON 22 04 93 00 TELEFAX 22 04 93 03 E-POST firmail@janbauck.no FORETAKSREGISTERET NO 945 847 085 MVA

A-01.08 | REV. -

Dato: 16.02.15 | –

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01843-2		Tore Petter Stensrud	08.07.2020

Hareveien 1 A-C, Ferdigattest - bad

Eiendom (gnr/bnr):	240 / 580
Ansvarlig søker:	SANS BYGG AS
Tiltaket gjelder:	Modernisering av bad
Tiltakshaver:	AL FURUMOEN BORETTSLAG

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for modernisering av bad. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 11.06.2020.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det innen tre uker etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saken. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr.2, datert 11.06.2020, til grunn for ferdigattesten.

Nordre Follo kommune
Byggesaksavdelingen

Tore Petter Stensrud
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
SANS BYGG AS

Kopi til:
AL FURUMOEN BORETTSLAG

Oppegård kommune
BYGNINGSKONTROLLEN

KOLBOTN, den 8. januar 1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Hareveien 1

Bygg nr. 84/1966.

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning avh. 5.desember 1968 ved bygn. kontrollør Gjevjon.

Bygningens art Boligblokk 5

Byggherre Furumoen Borettslag

Byggemelder A/S Selvaagbygg.

Ansvarshavende Overing. Knut Monrad-Knutsen, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

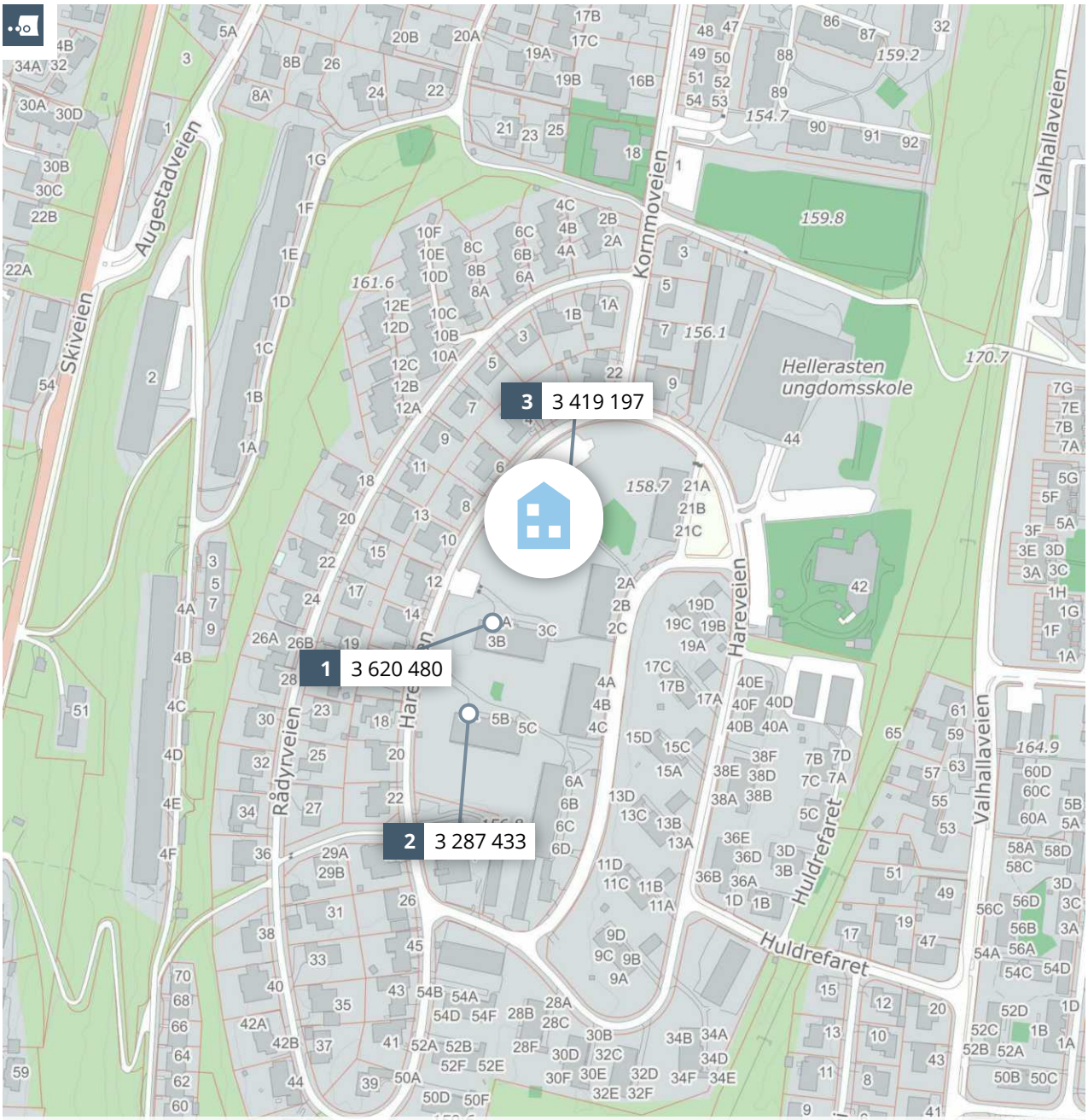
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Boligblokken er oppført med reservepipe; dimensjon 6" x 9", pipen er kun beregnet for lukkede ildsteder.

Alle ildsteder som skal oppsettes må spesielt meldes til bygningskontrollen.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller – for eldre bygnings vedk. – i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Meglers verdivurdering

HAREVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.04.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hareveien 1 B, 1413 TÅRNÅSEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 240 BNR 580 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øståsen

Verdivurdert til

3 100 000

397 340	3 497 340	61 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	5 552
Formue	11 180
Soverom	1
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hareveien 3 A 58 m²	1969	1. etg	1 sov	02.02.2026	3 000 000	**3 220 000**	400 480	3 620 480	**62 422**
2	Hareveien 5 A 54 m²	1967	1. etg	1 sov	13.01.2026	3 140 000	**2 900 000**	387 433	3 287 433	**60 878**
3	Hareveien 1 C 58 m²	1969	1. etg	1 sov	31.05.2024	3 000 000	**3 000 000**	419 197	3 419 197	**58 952**

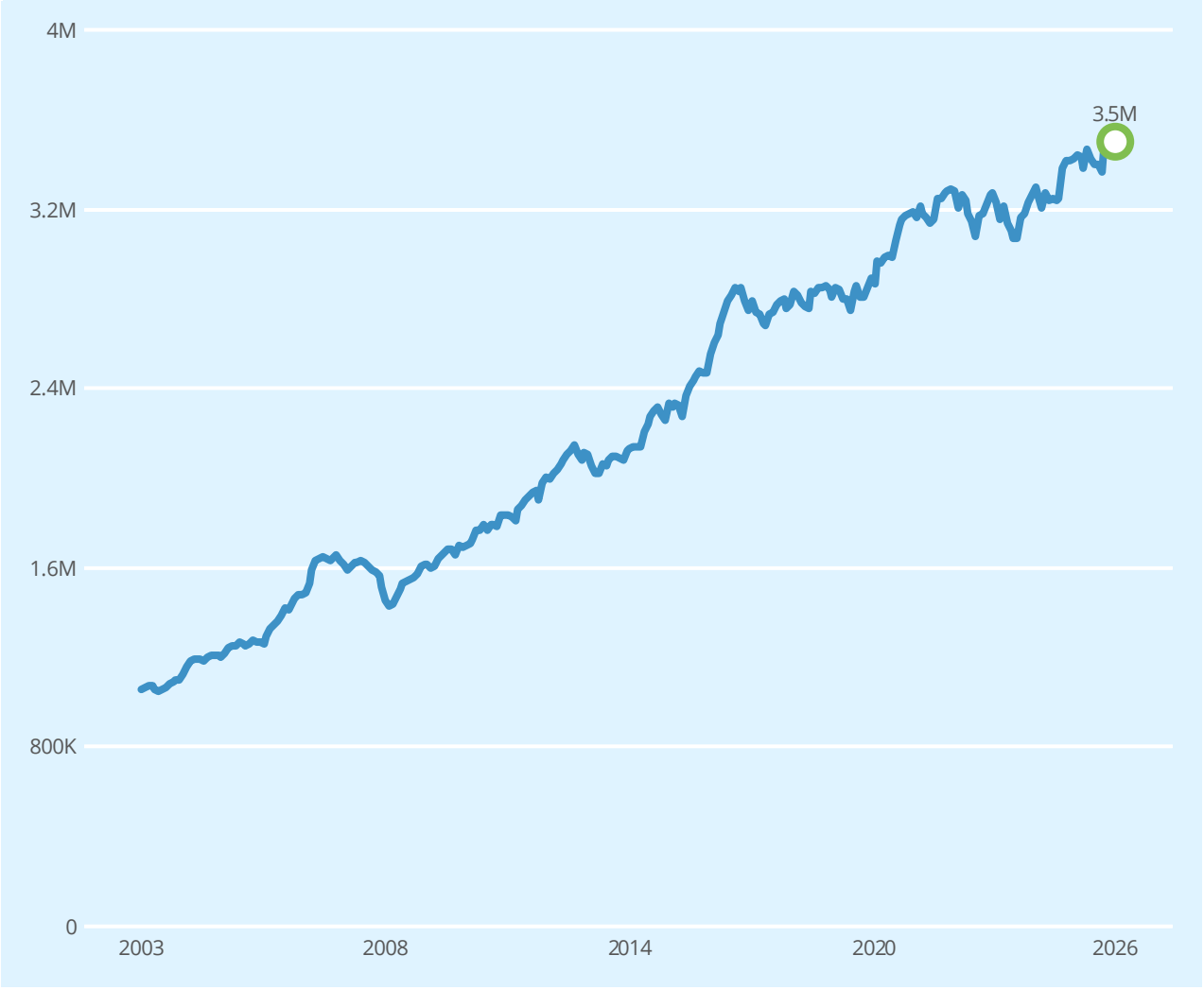
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Øståsen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Øståsen grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4 110 000 Salgspris i snitt
4 075 000 Prisantydning i snitt

4.0M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 055 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

61 357 Hareveien 1 B Totalpris 3 497 340

55 501 Øståsen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Hareveien 1B

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	15 min 1.3 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	3 min 0.3 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 13.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnlia Linje 81, 81N, 83	7 min 0.6 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Hareveien barnehage (1-6 år) 93 barn	3 min 0.3 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.3 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	9 min
Kiwi Skolebakken	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	16 min
Apotek 1 Kolbotn	11 min
Kolbotn Vinmonopol	16 min

SPORT

Hellerasten skole	4 min
Rådyrveien ballplass	7 min
SATS Kolbotn	12 min
Mudo Oppegård	18 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

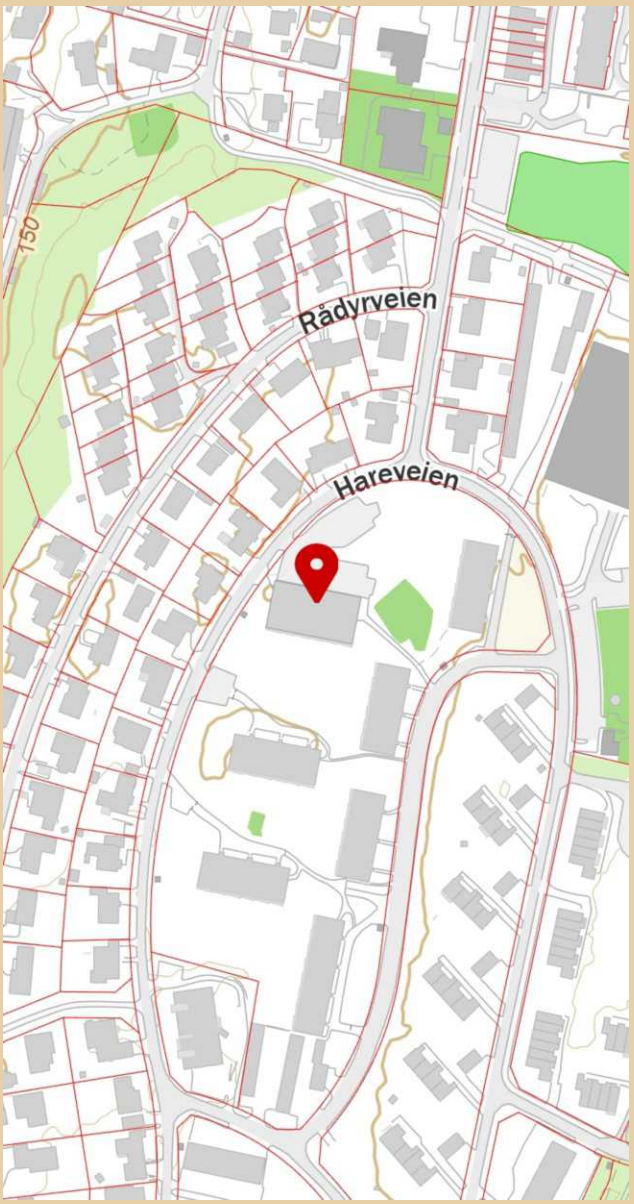
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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

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:
Hareveien 1B, 1413 Tårnåsen
Gnr. 240, Bnr. 580, andelsnr. 138 i FURUMOEN BORETTSLAG A/L, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
