PRIVATMEGLEREN

FURUÅSEN 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

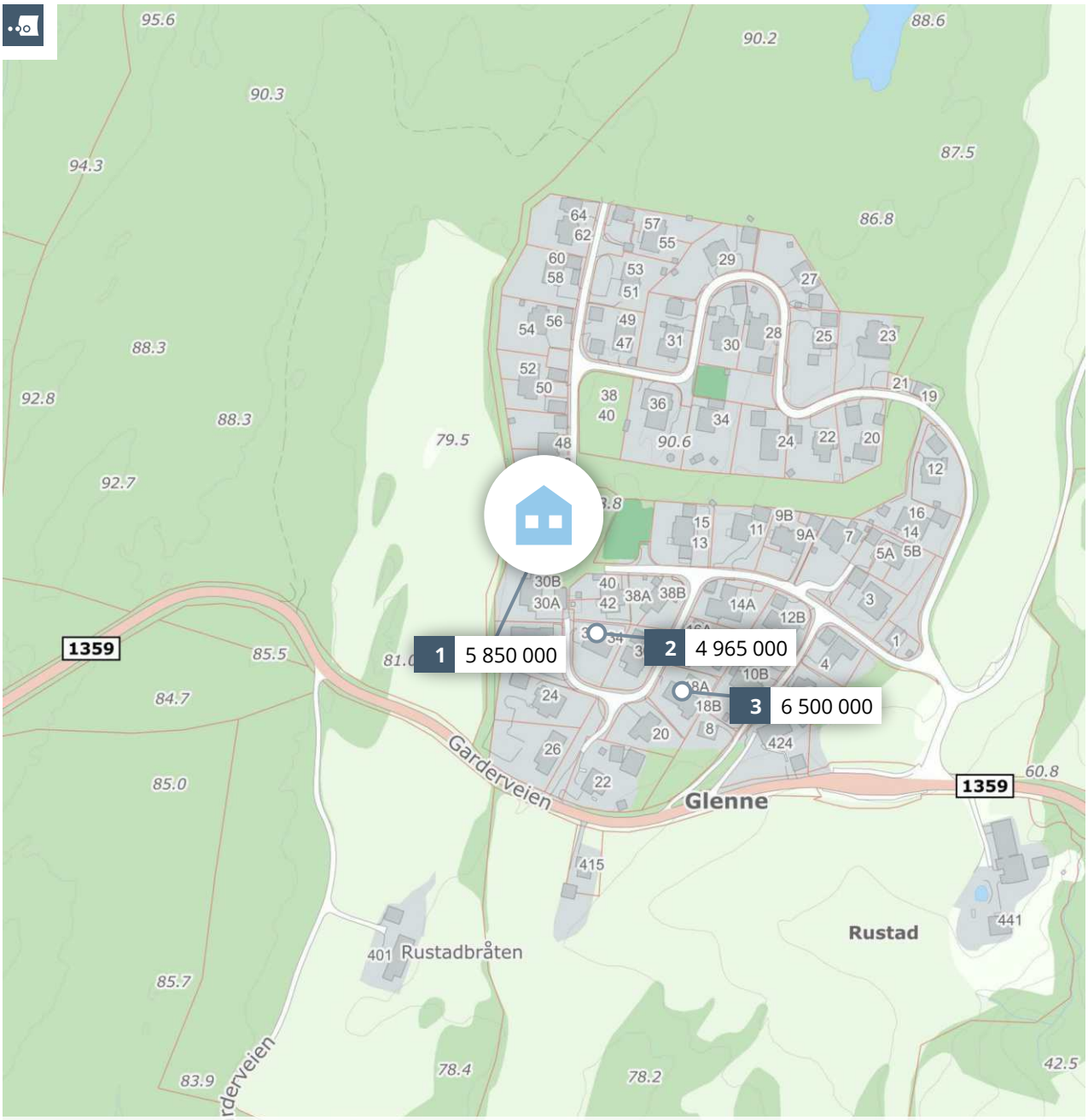
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
FURUÅSEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.05.2026

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: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furuåsen 44, 1544 VESTBY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 87 BNR 23 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTRE GARDER

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	40 541
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	54 m²	- m²	81 m²	- m²	- m²
Tomt					1 277 m²	
Byggeår					2014	

Fellesutgifter	2 277
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furuåsen 42				18.09.2024	6 000 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**34 211**
	171 m²	2013	638 m²	5 sov						
2	Bjerkehagen 32				29.04.2025	4 900 000	**4 950 000**	15 000	4 965 000	**42 436**
	117 m²	2016	912 m²	3 sov						
3	Bjerkehagen 18 A				10.02.2026	6 590 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**39 394**
	165 m²	2018	1. etg	4 sov						

En moderne og familievennlig vestvendt tomannsbolig fra 2014 i første rekke mot jordet!

Boligen ligger meget fint til på feltet innest i blindvei med lite trafikk og i første rekke.Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet bad, vaskerom + toalettrom, 3 soverom og 2 stuer. Videre er det også 3 boder, dobbelgarasje m/hems og carport m/lader og gode parkeringsmuligheter.

Fellestomten rommer 1276,7 kvm og er godt opparbeidet med hekk, plenarealer, terrasser og plass til lek og moro.

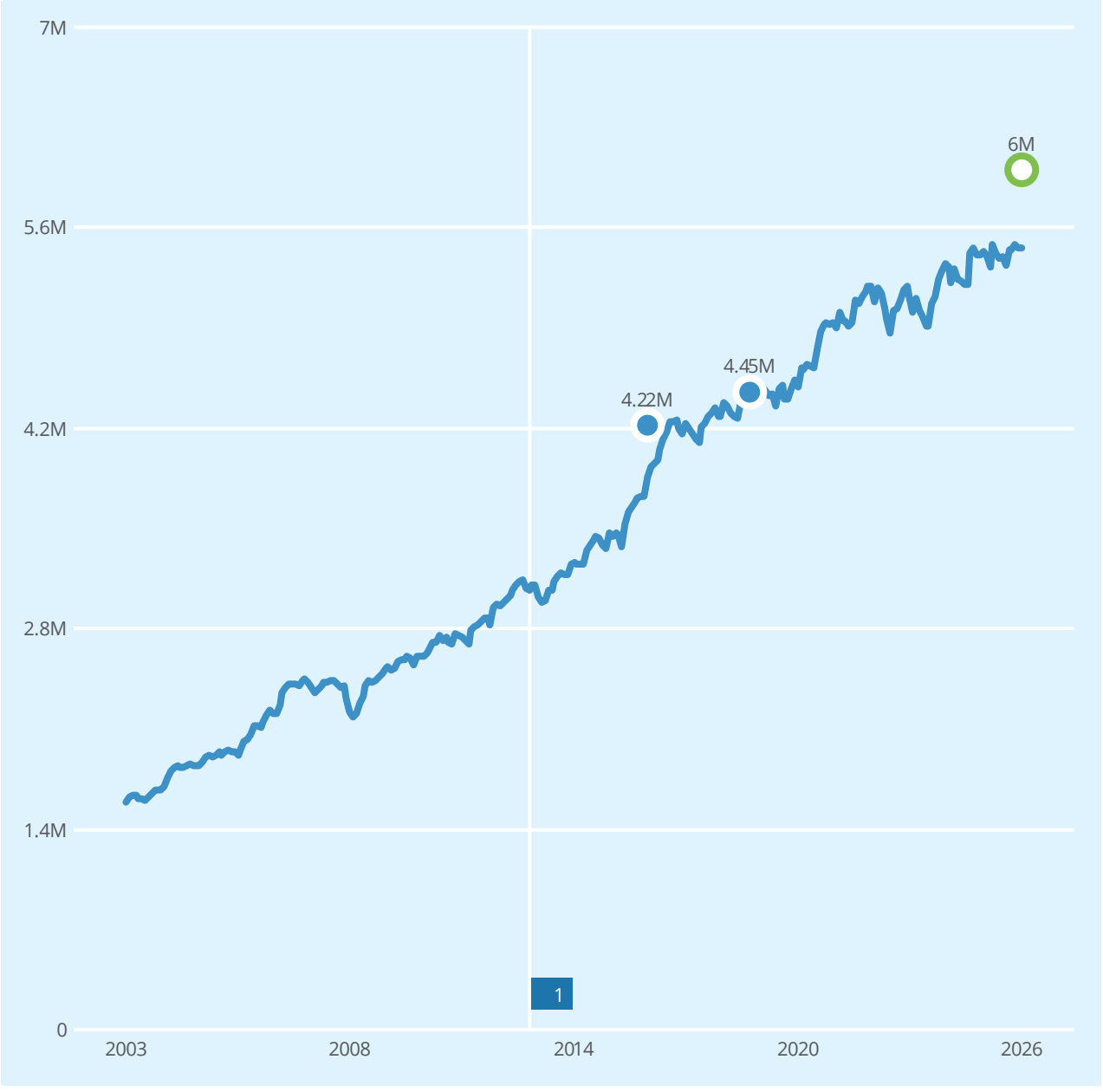
Det landlige men sentrale boligfeltet består av nyere bebyggelse, lite trafikk og flotte fellesområder som lekeplass, fotballbane og skøytebane. Det er også kort vei til flotte turområder. Ellers er det kort vei til barnehage, barneskole (direkte skolebuss), idrettsanlegg og Vestby sentrum. Fra Vestby togstasjon er det kun 22 min fra Oslo S med toget!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2019	03.04.2019	08.07.2019	4 650 000	4 450 000	0	4 450 000	2
09.08.2016	17.08.2016	30.08.2016	4 100 000	4 220 000	0	4 220 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på lignende eiendommer i området og hva de er solgt for er dette en realistisk pris i dagens marked.

Tomannsboliger til salgs i VESTBY kommune nå

18
tomannsboliger til salgs

5.3M
5 031 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Tomannsboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

17
tomannsboliger solgt

5.3M
5.1M
4.9M
4 738 000 Prisantydning i snitt
4 581 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 742 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

40 541 Furuåsen 44 Totalpris 6 000 000
39 132 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260045
Addresse	Furuåsen 44		
Postnr.	1544	Sted	VESTBY
Selgers navn	Elisabeth Lindholm		
Selgers navn	Jørn Andreas Lindholm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8796863

Våtrom

Initialer selger:
E L
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak på carport med takrenner og beslag.

Initialer selger:
E L
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stabel service via mitt anbud.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrassen over carport.Stabel service har sveiset papp og tettet tak.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg Jørn har bygd terrassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stabel service

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elbil lader

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rens og vask, bytta av motor.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aero clean sarpsborg

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Søppelskur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.05.2026

Signert av *Elisabeth Lindholm*

Signert av *Jørn Andreas Lindholm*

Initialer selger:
E L
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

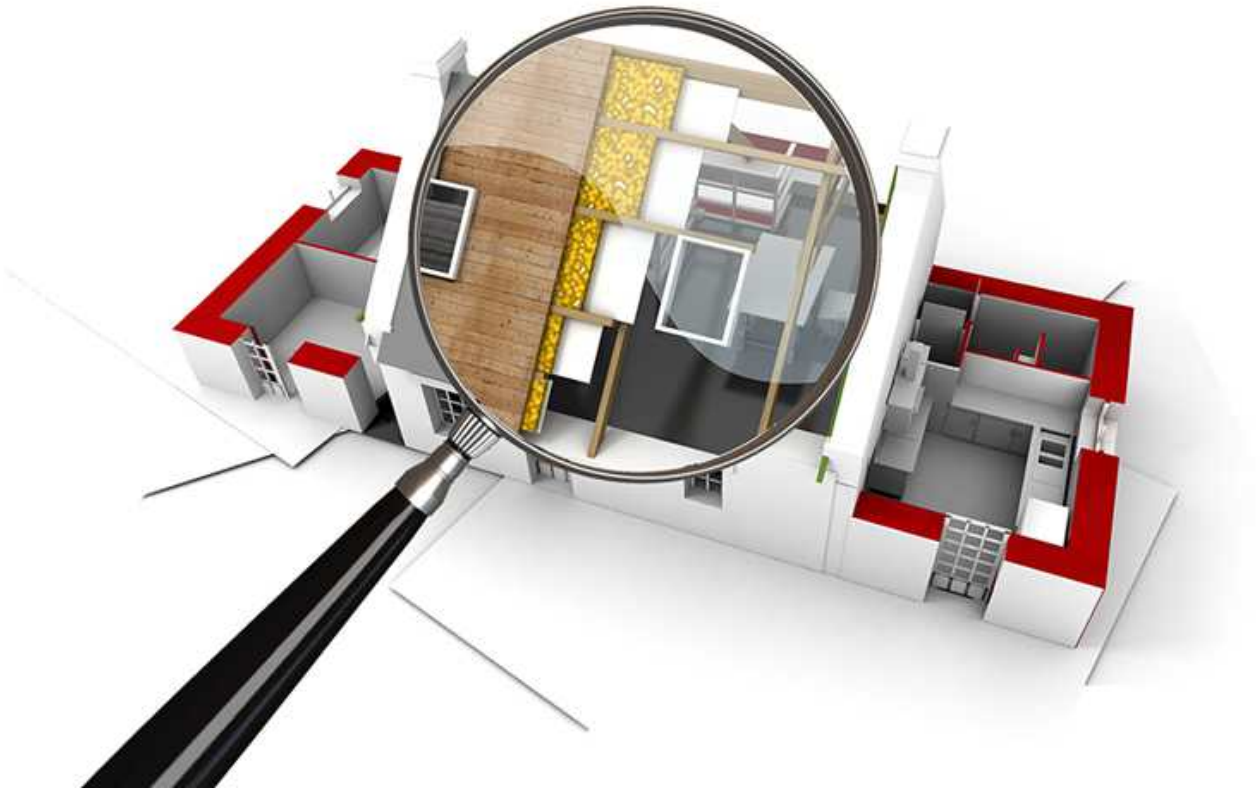
Tomannsbolig

Furuåsen 44 , 1544 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 87, bnr. 23, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1895 **Eiendomsverdi ref nr:** VX3081

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Carport med El-bil lader. Utvendig bod i bakkant av Carport på 6,8 kvm.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvare i alle gulv i 1-etasje og på bad i 2-etasje. Eller panelovner til oppvarming, supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

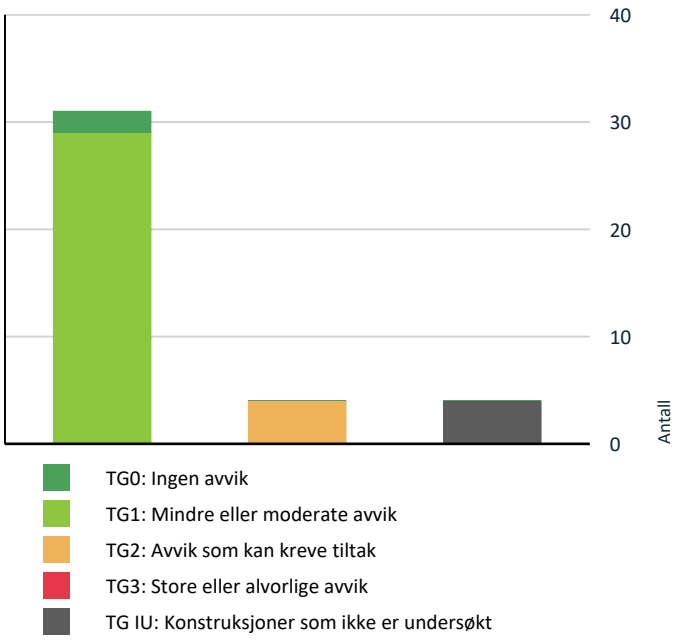
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen tilkomst til loft.

Konsekvens/tiltak

Montering av inspeksjonsluke for tilgang til loftet anbefales. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende tilkomst til loftet er at skjulte feil eller skader ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede konstruksjonsskader over tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre.

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på ca 49 kvm.
Utgang fra loftstue til veranda på ca 32 kvm.
Terrassen og veranda er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre og glass. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Det ble registrert "bom" i flis i entre. Eier opplyser at det har vært slik i deres eie.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom og i entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er riktig nok flislagt inn til vindu. Men vindu er av tre.

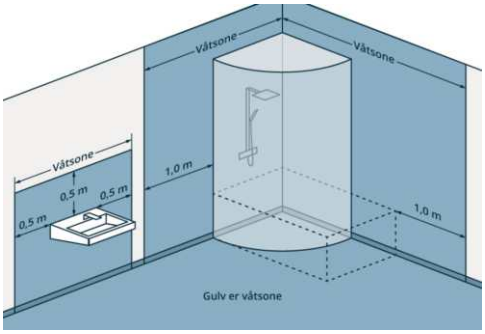
Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å bytte ut vinduet med et som er laget av fuktbestandige materialer, eller sørge for tilstrekkelig fuktbeskyttelse av eksisterende vindu. Dagens løsning med vindu av tre i våtsone kan føre til fuktskader, oppsvelling og redusert levetid for vinduet, samt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Våtsoner etter dagens krav

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert hullyd/"bom" på gulv. Eier opplyser at det har vært slik i deres eie.

Generelt fra Norsk Byggkeramikkforening: Opptrer hullyd over større arealer kan det tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Dette kan opptre i det svakeste sjiktet mellom flis og lim, lim og membran, membran og sparkelmasse eller sparkelmasse på betong. Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Fliser kan løsne helt og stå litt opp fra underlaget. Kombinasjon med mangelfull limdekning kan også være en medvirkende årsak. I slike tilfeller innfrir ikke flaten funksjonskravene.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres utbedring av gulvet for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell til sluk og for å utbedre områder med bom under flisene. Manglende fall og bom i fliser kan føre til redusert avrenning av vann, økt risiko for vannskader og at fliser løsner over tid, noe som kan medføre ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 7 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe flate partier på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert hullyd/"bom" på gulv. Eier opplyser at det har vært slik i deres eie.

Generelt fra Norsk Byggkeramikkforening: Opptrer hullyd over større arealer kan det tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Dette kan opptre i det svakeste sjiktet mellom flis og lim, lim og membran, membran og sparkelmasse eller sparkelmasse på betong. Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Fliser kan løsne helt og stå litt opp fra underlaget. Kombinasjon med mangelfull limdekning kan også være en medvirkende årsak. I slike tilfeller innfrir ikke flaten funksjonskravene.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av gulvet for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk og for å utbedre områder med bom under fliser.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannansamling på gulvet, redusert funksjon og fare for at fliser løsner, noe som kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Benkeplaten mangler laminering på enden

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom uten dusj.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Innredet med håndvask og vannklosett. Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert hullyd/"bom" på gulv. Eier opplyser at det har vært slik i deres eie.

Generelt fra Norsk Byggkeramikkforening: Opptrer hullyd over større arealer kan det tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd. Dette kan opptre i det svakeste sjiktet mellom flis og lim, lim og membran, membran og sparkelmasse eller sparkelmasse på betong. Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Fliser kan løsne helt og stå litt opp fra underlaget. Kombinasjon med mangelfull limdekning kan også være en medvirkende årsak. I slike tilfeller innfrir ikke flaten funksjonskravene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bomlyd for å sikre tilstrekkelig vedheft og forhindre at fliser løsner eller skades over tid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for at fliser løsner, sprekker eller får redusert funksjon, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og underliggende konstruksjon.



Mindre skade under innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonskanaler ble renset for ca 2 år siden, samtidig med service på motor. Det har jevnlig blitt byttet filter opplyser eier.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 varmepumper.
Pumpen i 2-etasje ble montert i 2023, service i 2025 opplyser eier. Pumpen i 1-etasje er fra 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Vannbåren gulvvare i alle gulv i 1-etasje og på bad i 2-etasje. Eller panelovner til oppvarming, supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er privat vann og avløpsanlegg som driftes av sameier opplyser eier. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2025

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje på 47 kvm med hems og isolert bod. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led port med elektrisk åpner. Dør og vindu. El-bil lader montert i Carport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

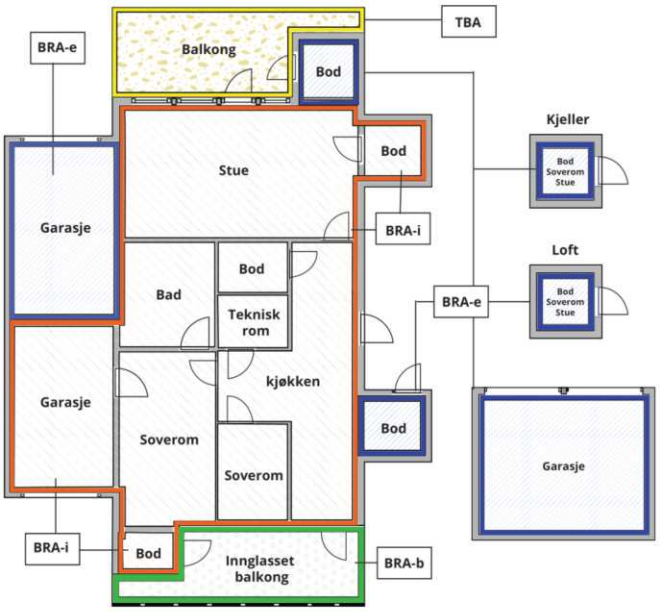
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	74			74	32
1 Etasje	74	7		81	49
SUM	**148**	**7**			**81**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue, bad, 3 soverom		
1 Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		47		47	
Hems					
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, bod	
Hems		Hems	

Kommentar

Det bemerkes at areal på hems ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Elisabeth Lindholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	87	23		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furuåsen 44

Hjemmelshaver
Lindholm Elisabeth, Lindholm Jørn Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.

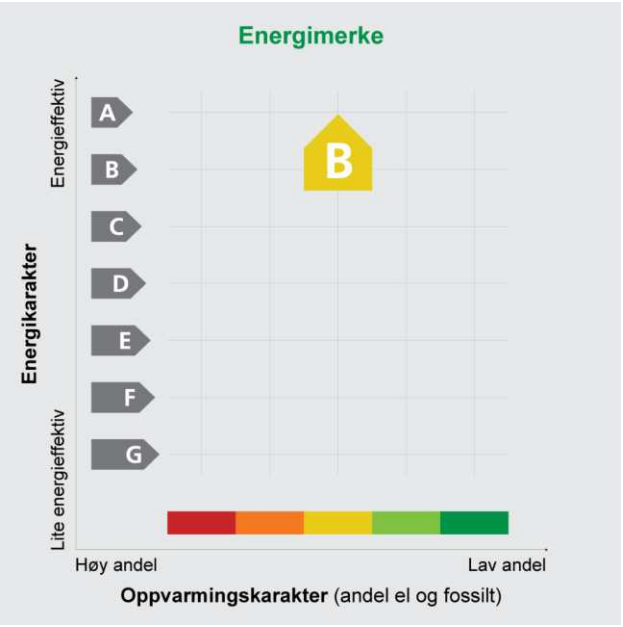
PERSONVERN

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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

ENERGIATTEST

Adresse	Furuåsen 44
Postnr	1540
Sted	VESTBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	23
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300385463
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-984418
Dato	20.03.2019



Innmeldt av	Ole Henrik Norberg

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 87, bnr. 23, snr. 1 i Vestby
Adresse: Furuåsen 44, 1544 VESTBY
Onr. 323260045

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd kr. 2277 (fra 01.06.2026)

Felleskostnader inkluderer → drift/vedlikehold felles vann/kloakk (se også ref. Årsmøte 2026)

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

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

se Årsmøte w/ planer

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

–

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: Bjarte Forgaard

Adresse: Furuåsen 46, 1544 Vestby

Telefon: 94972131

Fax: –

E-post: styret.furuasen@gmail.com

Send svar til: malin.edvardsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 7/5-26 Moss

Forretningsførers stempel/underskrift

25.08.2011
Endret 28.06.2012

SAMEIE- OG BRUKSRETTSAVTALE.
FURUÅSEN BOLIGFELT, GARDER, VESTBY KOMMUNE

1. Innledning.

Randi Tuft Lie (RTL) har som nåværende eier av Tuft Vestre, gnr. 86, bnr. 3 i Vestby kommune utviklet og fått godkjent boligfeltet **Furuåsen** på sin eiendom. Boligfeltet besto opprinnelig av 12 tomter, gnr. 86, bnr. 53 – 64.

Det foreligger godkjent reguleringsplan, bebyggelsesplan, tillatelse til opparbeidelse av veg, vann og avløpsledninger, utslippstillatelse, tillatelse til å anlegge renseanlegg for boligfeltet samt erklæring om rettigheter på RTLs eiendom. Dokumenter vedrørende dette vedligger som bilag 1 – 10 til denne avtale.

I forbindelse med utbyggingen ble det etablert et **sameie** hvor eierne av de 12 tomter samt (RTL) ble sameiere. Det ble i den forbindelse inngått en sameie- og bruksrettsavtale som bl.a. regulerte eierskapet til felles lekeplass, gnr. 86, bnr. 65, areal for trafostasjon, gnr. 86, bnr. 66 samt fellesareal for tekniske anlegg gnr. 86, bnr. 67. Sameie- og bruksrettsavtalen er datert 07.11.2007.

Da de forannevnte 12 tomter ble solgt og sameiet etablert, var det mulighet for at det ville bli utviklet ytterligere tomter beliggende inntil/nær de første 12 tomter. Planen var at de nye tomter skulle benytte samme adkomstveg og tekniske infrastruktur – det siste etter en viss oppgradering. Det ble derfor tatt inn bestemmelse i sameieavtalen om at sameiet i så fall skulle utvides med et antall sameiere tilsvarende antallet nye boligtomter. I reguleringsplanen for "Bjerkeskau" godkjent av Vestby kommunestyre 20.06.2011 er det nå regulert inn ytterligere 11 tomter på gnr. 86, (reguleringsplanen kalles Bjerkeskau fordi den også omfatter areal på naboeiendommen gnr. 87, bnr. 3 og 4, tilhørende Jan Oddleiv Garder). Det vedlegges i den forbindelse tomtekart som viser de 11 tomter, vegtrase m.m. Det bemerkes i den forbindelse at de to siste tomtene godkjent ved reguleringsplanen Bjerkeskau ikke ligger inntil de første 9, men nederst på feltet og nærmest Fv. 602. I tillegg til forannevnte tomter skal ytterlige 1 tomt fra "Bjerkeskau" knyttes til infrastrukturen for Sameiet Furuåsen. Tomten ligger inntil/syd for tomt nr. 9 i det nye feltet. Iflg. vedtak på årsmøtet 27/3-2012 skal denne tomten være fullverdig medlem i Sameiet Furuåsen.

Som følge av at ytterligere 11 tomter skal selges og bebygges skal sameieavtalen av 07.11.2007 opphøre, og erstattes av denne avtale, slik at forholdene heretter skal reguleres av en felles sameie- og bruksrettsavtale for samtlige 24 tomter.

Reguleringsplanen for Bjerkeskau åpner for at de 11 nye tomter kan bebygges med frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger. For det tilfelle at det blir etablert tomannsboliger skal disse regnes som 2/48 deler pr tomt og 1/48 andel pr halve tomannsbolig.

Denne delvis nye sameie og bruksrettsavtale skal i utgangspunket ha nøyaktig samme innhold som avtalen av 27.11.2007 mht. rettigheter og forpliktelser, men suppleres vedrørende de forhold som er foranlediget av utbyggingen av de siste 12 tomter. Inklusiv tomten fra "Bjerkeskau". Avtalen inngås mellom på den ene side eierne av de første 12 tomter samt de fremtidige 12 tomter.
Hovedbølet 86/3 skal ikke eie en andel, men skal ha stemmerett og fast plass i styret. NB ved vedtektsendringer må eier av hovedbølet stemme telles med.

Det i 2007 etablerte tingsrettslige sameie er for øvrig registrert i Enhetsregisteret som "Furuåsen sameie", org.nr. 992001259.

2. Nye og særlige forhold for de 12 nye tomtene

I forbindelse med reguleringsplanen Bjerkeskau som omfatter de siste tomter er det oppstilt krav om etablering av asfaltert busslomme ved Fv. 602. Denne skal bekostes av RTL og Jan Oddleiv Garder (se pkt. 1, 3. avsnitt). RTLs del skal inngå i kjøpesummen/kostnader som skal dekkes av kjøperne av de 12 tomter, og dermed ikke belastes sameiet.

De nye tomter skal kunne benytte lekeplass, trafo og tekniske anlegg etablert ved den første utbygging, samt en ny pumpestasjon for kloakk på det nye feltet, gjennom at det for de siste tomter skal foretas utvidelse og oppgradering av de tekniske anlegg tilpasset det behov de nye 12 tomter har for RTLs regning.

De nye tomter 1-9 pluss 1 tomt fra "Bjerkeskau" ligger samlet som en forlengelse av Furuåsen boligfelt mot vest. Tomt nr. 10 og 11 ligger for seg selv inntil adkomstveien, like øst for gnr. 86, bnr. 53. Disse 2 tomtene (10 og 11) skal knyttes til med en gang (så raskt de blir bebygget). RTL eller senere eiere av tomt 10 og 11 skal vederlagsfritt ha rett til å tilknytte den til veg, rense- og pumpeanlegg m.m. Fra det tidspunkt tomt 10 eller 11 tilknyttes den tekniske infrastruktur, skal eieren av tomta betale andel av drifts- og vedlikeholdskostnader som de øvrige 22 tomter.

Eierne av samtlige (12 + 12) 24 boligtomter, med tillegg av eventuelle boenheter i tomannsboligsituasjoner plikter å være medlemmer av sameiet.

3. Organiseringen av sameie- og bruksrettssituasjonen.

Hovedelementene for utbyggingen og bruken/sameiet er:

- Furuåsen boligfelt skal ha adkomst fra Fv 602 over RTL's eiendom hovedbølet gnr. 86. bnr. 3. De første ca. 50 m fra Fv. 602 skal opprettholdes som felles adkomsttrasé for boligeierne og hovedbølet, men eies av RTL. Veggrunnen i adkomstvegen frem til boligfeltet, samt internvegene i boligfeltet skal tilsvarende eies av RTL. Vegene skal i hovedsak benyttes

avboligeierne, mens eieren av hovedbølet skal kunne bruke vegen for sitt behov.

- Der hvor adkomstvegen går inn i boligfeltet ligger det på nordsiden en tomt som har fått gnr. 86, bnr. 67 hvor det er pumpeanlegg, vannforsyningsanlegg samt minirenseanlegg. Inntil denne ligger gnr. 86, bnr. 66 hvor det er anbrakt trafostasjon (Hafslund). Disse to gnr./bnr. er ferdig overskjøtet til sameierne. RTL har inngått avtale med Hafslund Nett S om rett for dette selskap til å plassere frittliggende nettstasjon (trafo) på bnr. 66, samt til å plassere kabelanlegg over eiendommen m.m.

  Fra minirenseanlegget går det avløpsgrøfter ut på hovedbølets eiendom ut på hovedbølets eiendom, som sameierne og boligene skal ha rett til å ha liggende på gnr. 86, bnr. 3.

- Midt i boligfeltet på gnr. 86, bnr. 65 er det etablert lekeplass. Lekeplassen er tilsvarende overskjøtet til sameierne.

- Det er etablert to borehull for vannforsyning til boligfeltet. Det ene borehullet befinner seg på den forannevnte lekeplassen og det andre på RTLs eiendom nord for det tekniske huset på gnr. 86, bnr. 67.

- Ledningsnett for el-forsyning og telekommunikasjon ligger og skal ligge i veggrunnen for adkomst traséen fra Fv 602 frem til boligfeltet, samt i grunnen under internvegene inne i feltet. Ledningsnett for vann- og avløp skal ligge i veggrunen for internvegene.

- Som ledd i utbyggingen av de siste 12 tomter skal det mellom de nye tomter nr. 5 og 7 for RTLs regning etableres en ny pumpestasjon. Denne skal pumpe avløpsvann fra 10 av de nye tomtene (1-9 og tomten fra "Bjerkeskau") til renseanlegget for de 12 første tomtene på gnr. 86, bnr. 67. Grunnen for den nye pumpestasjonen skal skilles ut som eget gnr./bnr. og etter utbygging overskjøtes til sameierne.

- Sameiet Furuåsen skal eie og drive / forvalte sameiernes (boligeierne og eieren av hovedbølet) behov og interesser knyttet til de felles eide areal, bruksrettigheter og alt annet av behov/interesser partene har som eiere, beboere og brukere av boligfelt og veger.

4. Rettigheter for de nye 12 tomter

RTL skal som eier/utvikler av det nye området gi kjøperne av disse 12 tomter tilsvarende rettigheter som er inntatt i sameie- og bruksrettsavtalen av 07.11.2007 for så vidt angår adkomst og bruk av veg, ledningsnett, sameierett til lekeplass og tomt for trafo m.m.

Eierne av de opprinnelige 12 tomter skal samtidig gi eierne av de nye 12 tomter samme rettigheter som de har, mot at de nye tomter betaler sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

RTL eller eierne av de nye 12 boliger (eller flere – jfr. tomannsboligsituasjonen) skal ikke betale særskilt vederlag til sameiet (for de første 12 tomter) for at disse ytterligere tomter skal kunne tilkobles og nyttiggjøre seg de foretatte investeringer.

5. **Nærmere om rettigheter og eierforhold.**

Sameierne skal ha rett til vegadkomst over hovedbølets eiendom fra Fv 602 og frem til boligfeltet, samt på de interne vegene i boligfeltet. Vedlikehold og drift av dette vegareal skal forestås og bekostes av sameiet. RTL skal som eier av hovedbølet og sameier betale andel av drifts og vedlikeholdskostnader bestemt i pkt. 11 første avsnitt.

Eieren av hovedbølet har bekostet og anlagt ledningsnett for el., vann og avløp for de første 12 tomter og skal gjøre det tilsvarende for de nye 12 tomtene. Kjøperne av boligene betaler sin forholdsmessige andel av dette gjennom kjøpsprisen for den enkelte boligeiendom. Når det gjelder telekommunikasjon så har Telenor ansvar for dette. Det bemerkes i den forbindelse at eierne av de første 12 tomtene har investert i og etablert et TV-anlegg som eies av sameiet og inngår i driften av sameiet. Spørsmål om hvorvidt de nye 12 tomter skal knytte seg til TV-anlegg løses ved egen avtale.

Sameierne skal overta ledningsnett og renseanlegg når samtlige boligtomter er solgt, og ha rett til å ha ledningsnettet og den tekniske infrastruktur liggende på grunn tilhørende eieren av hovedbølet, herunder også det som gjelder borehull for vann nord for teknisk bygning, samt ledninger/spredegrøfter fra minirenseanlegget og ut på hovedbølets eiendom.

Sameierne skal etter overtagelsen ha rett til å benytte hovedbølgets eiendom til nødvendig adkomst for vedlikehold, utskiftinger o.a. Anleggsskade og annet som måtte oppstå i forbindelse med vedlikeholdet og arbeid knyttet til vedlikehold/utskifting bæres av sameiet.

Eiendomsretten til de areal sameiet skal eie (lekeplass og tomt for trafo, vann, minirenseanlegg og pumpestasjon) skal tilsvarende overføres fra eieren av hovedbølet til sameierne fra det tidspunkt hvor samtlige boligeiendommer er solgt og ferdig utbygd.

Eieren av hovedbølet skal ikke motta særskilt vederlag for å overføre eiendomsretten til ledningsnettet og teknisk infrastruktur samt eiendomsrett til tomtene for lekeplass og trafo, pumpe, vann og minirenseanlegg. Kostnadene til tinglysing av skjøte for de tomteareal som overtas bæres av RTL.

6. **Renovasjon og post.**

Renovasjon for området skal skje iht. Vestby kommunes renovasjonsordning. Hvis kommunen ikke skulle ha noen fellesordning, skal sameiets styre bestemme hvordan renovasjonen skal ivaretas.

Oppsetting av postkassestativ samordnes og bekostes av den enkelte sameier og

oppsettes iht. Postens bestemmelse for hvor det skal stå.

7. Ikke særskilt bruksrett til hovedbølets øvrige eiendom

Sameierne skal ikke ha rett til å bruke hovedbølets øvrige eiendom, (jorder, skog, annet).

Sameierne forplikter seg til å ikke benytte hovedbølets grunn for plassering av masser, hageavfall, stein, bygningsavfall o.a. samt til å ikke ta ved o.l. fra hovedbølet.

Sameierne har rett til ferdsel i hovedbølets utmark hele året når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig aktsomhet, og iht. friluftslovens bestemmelser. Sameierne har tilsvarende anledning til å benytte innmark i samsvar med friluftslovens bestemmelser (i den tiden marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. mars til 14. oktober).

8. Boligene skal benyttes til boligformål.

Sameierne skal kun benytte sin eiendommer til boligformål, samt til hjemmekontor slik dette er godkjent av kommunen.

9. Sameiets organer.

Sameiets organer er årsmøtet og styret.

Årsmøtet som holdes hvert år innen utgangen av mars måned er sameiets øverste organ.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap, som skal revideres av en av sameierne
3. Valg av et styre på 3 medlemmer. Eieren av hovedbølet har til enhver tid rett til å sitte i styret eller peke ut ett av de 3 styremedlemmene.
4. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
5. Annet som måtte være ført opp i innkallingen.

Innkallingen skjer skriftlig med fjorten dagers forutgående varsel.

Ordinære årsmøtesaker avgjøres med alminnelig flertall. I saker som innebærer endringer mht. det som er bestemt i denne avtale kreves enstemmighet, samt positivt avgitt stemme for endringer fra eieren av hovedbølet.

Det kan hvis styret ønsker det eller 2 av sameierne krever det holdes ekstraordinært årsmøte som innkalles med samme frist som foran nevnt.

Årsmøtet kan bestemme at sameierne skal betale en fast kontingent hvert år, som eventuelt oppsplittes i flere betalingsterminer i året, til dekning av de felles kostnader. Årsmøtet kan videre bestemme at det skal betales inn til et fond til å dekke større vedlikeholdskostnader / investeringer.

10. Styret

Styret skal forestå drift av tekniske anlegg og fellesområder, forvalte sameiets eiendommer og bruksrettsinteresser samt gjøre alt annet som til enhver tid naturlig vil være i sameiernes interesser. Styret skal herunder sørge for at det fortas forsvarlig vedlikehold samt for at det organiseres langsiktig planlegging av hvordan den tekniske infrastruktur skal vedlikeholdes og finansieres for å tjene sameiernes interesser i et langsiktig perspektiv.

Det skal føres protokoll over styrets møter.

Styret plikter å føre regnskap, som skal revideres av den valgte revisor.

11. Kostnader og eventuell kontingent.

Eieren av hovedbølet skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til vedlikehold, drift og brøyting av den første felles adkomsttrasé fra Fv. 602 inn til der hvor vegen til hovedbølet tar av. Sameiets øvrige kostnader til ledningsnett, veger, pumpeanlegg, minirenseanlegg, lekeplass, borevann m.m. skal fordeles med en andel hvor det er **hver** av **boligene** inklusive også **tomannsboligene** som er kostnadsbærerne

Anleggskostnadene knyttet til anlegg av adkomstveg, internveg, ledningsnett for trafo, pumpe, minirenseanlegg, er betalt av eier av hovedbølet som ledd i utviklingen/utbyggingen av området. De årlige driftskostnader for bruken og driften av dette skal fordeles på alle 24 tomter herunder de nye 12 boligtomter etter hvert som de iht. kjøpekontraktene med RTL skal overta tomtene.

12. Pantesikkerhet for kostnader.

Sameiet skal ha tinglyst pantesikkerhet på den enkelte boligeiendom for et beløp tilsvarende 1G slik dette er til enhver tid, til sikkerhet for dekning av sameiets / sameiernes kostnadsandel iht. bestemmelser i denne avtalen.

13. Tinglysing og avtaleeksemplarer.

Det var i sin tid lagt opp til at den tidligere sameie- og bruksrettsavtalen skulle tinglyses. Statens Kartverk nektet imidlertid å tinglyse avtalen. Det kan bli aktuelt å utarbeide en forkortet versjon av sameie- og bruksrettsbestemmelsene, og tinglyse den nye versjonen. Sameierne forplikter seg i så fall til å underskrive en slik forkortet versjon.

Avtalen er utferdiget i 25 eksemplarer. Avtalen underskrives av eieren av hovedbølet og eierne av de opprinnelige 12 tomter straks den er utarbeidet. Kjøperne av de 12 nye tomter skal etter hvert som og samtidig med at kjøpekontrakt inngås skriftlig

tiltre avtalen samt forplikte seg til å være sameier. Ved tomannsboliger skal det gis 1 andel til hver av halvdelene av tomannsboligen (1/48 del hver)

Garder, den 14/3 - 2013

1. Agathe Eva Basgier — Håkon Endsjø

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 53

2. Silje Alexandersen — Per-Åke Rak

   Eier(e) av Gnr.86, Bnr. 54

3. Aina Merete Kristiansen — Tor-Erik Kristiansen

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 55

4. Frauke Hofmeister — Olaf Hofmeister

   Eiere av Gnr.86, Bnr. 56

5. Gunnar Dalby

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 57

6. Helene Berg — Christian Knapkøien

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 58

7. Anna Katarina Høyer-Dahl — Fredrik A Høyer-Dahl

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr.59

8. Linn Smestad — Kim Tyrum

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 60

9. Ellen Maria Hegde Næss — Arvid Kristoffer Kleven Rangøy

   Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 61

10. Kristin D. Haanæs — Christian F. Haanæs

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 62

11. Maria Thérèse A. Solli — Knut Berthelsen

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 63

12. Sonja Urke Lauritzen — Øivind Sverd Lauritzen

Eier(e) av Gnr 86, Bnr. 64

13. Malgorzata Warchol-Siczek — Janusz Siczek

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 69

14. Elin-Melina Visur — Einar André Eilertsen

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 70

15. Lene Damengen — André Isaksen

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 71

16. Maria Therese A Solli ~~Berthelsen~~

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 72

17. Hærnes Byggtjeneste AS

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 73

18. Hærnes Byggtjeneste AS

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 74

19. Ivan Hud

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 75

20. Bjørn Arild Johnson

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 76

21. Gunnar Dalby

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 77

22. Randi Tuft Lie

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 78

23. Randi Tuft Lie

Eier(e) av Gnr. 86, Bnr. 79

24. Jan Oddleiv Garder

Eier(e) av Gnr. 87, Bnr.

25. Randi Tuft Lie

Eier av hovedbølet Gnr. 86, Bnr. 3

Bilag:

1. Kartskisse som viser veger, boligfelt, tomt for trafo, pumpe, vann og minirenseanlegg, fellesareal, avløpsledninger.
2. Kartskisse som viser de nye 12 tomtene.
3. Bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) fra 2004, endret 20.06.2012
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser fra 2011, endret 2012
5. Tillatelse av 07.12.2004 for veg, vann og avløpsledninger.
6. Utslippstillatelse minirenseanlegg
7. Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
8. Erklæring fra RTL vedrørende de første 12 tomter tinglyst 04.08.2006 vedrørende rett til adkomst, trafo og el-ledninger samt annen infrastruktur.
9. Erklæring fra 01.06.2012 vedrørende de nye 12 tomter om det samme.

Årsmøte i Furuåsen sameie 2026

Tidspunkt: Onsdag 22. april 2026, klokken 18:00

Sted: Gardarheim, Brandstadveien 562, 1544 Vestby

Sak 1. Fortegnelse over og godkjenning av eiendeler og fullmakter

Sak 2. Godkjenning av innkalling til Årsmøtet

Sak 3. Valg av møteleder

Sak 4. Valg av deltakere til å undertegne protokoll fra møtet

Sak 5. Spørsmål til Regnskapet 2025, Styrets beretning og Budsjett 2026

Sak 6. Godkjenning av Regnskapet for 2025

Sak 7. Godkjenning av Budsjettet for 2026

Sak 8. Valg av Revisor for Regnskapsåret 2026

Sak 9. Valg av styremedlem

Det skal velges styreleder for 2 år

Sak 10. Innkomne saker

Se vedlegg 5

Vedlegg 1	Regnskap og balanse for 2025
Vedlegg 2	Revisors beretning for 2025
Vedlegg 3	Årsberetning for 2025
Vedlegg 4	Budsjett 2026
Vedlegg 5	Innkomne saker

_____	_____	_____
Bjarte Forgaard	Melina Visur	Stein-Are Lie
Styreleder	Styremedlem	Fast Styremedlem

_____

Tonje Damengen Stø

Regnskapsfører

Vedlegg 1

Resultatregnskap

Furuåsen Sameie

2025 sammenlignet med budsjett

Kontonr.	Konto	Medgått	Budsjett	Diff %	Hittil virkelig	Hittil budsjett	Diff %
	Salgsinntekt	**849 379,00**	**850 784,00**	-0,17%	**849 379,00**	**850 784,00**	-0,17%
3200	Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	849 379,00	850 784,00	-0,17%	849 379,00	850 784,00	-0,17%
	Annen driftsinntekt	**7 763,25**			**7 763,25**		
3900	Annen driftsrelatert inntekt	7 763,25			7 763,25		
	Sum driftsinntekter	**857 142,25**	**850 784,00**	**0,75%**	**857 142,25**	**850 784,00**	**0,75%**
	Lønnskostnad	**53 021,85**	**52 789,96**	**0,44%**	**53 021,85**	**52 789,96**	**0,44%**
5000	Lønn til ansatte	4 320,00	4 000,00	8,00%	4 320,00	4 000,00	8,00%
5092	Feriepenger	440,64	500,00	-11,87%	440,64	500,00	-11,87%
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	41 709,00	41 709,00	0,00%	41 709,00	41 709,00	0,00%
5400	Arbeidsgiveravgift	6 490,08	6 480,96	0,14%	6 490,08	6 480,96	0,14%
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	62,13	100,00	-37,87%	62,13	100,00	-37,87%
	Annen driftskostnad	**613 265,01**	**644 443,10**	**-4,84%**	**613 265,01**	**644 443,10**	**-4,84%**
6340	Lys, varme	49 877,17	43 999,41	13,36%	49 877,17	43 999,41	13,36%
6420	Leie datasystemer	32 431,89	31 669,13	2,41%	32 431,89	31 669,13	2,41%
6550	Faste kostnader vann	101 495,00	92 260,00	10,01%	101 495,00	92 260,00	10,01%
6551	Analyser vann	31 442,79	32 762,30	-4,03%	31 442,79	32 762,30	-4,03%
6555	Faste kostnader kloakk	166 198,00	136 637,25	21,63%	166 198,00	136 637,25	21,63%
6556	Analyser kloakk	13 024,50	15 067,25	-13,56%	13 024,50	15 067,25	-13,56%
6557	Brøyting vei	11 062,20	23 000,00	-51,90%	11 062,20	23 000,00	-51,90%
6558	Kostn. uteareal/fellesareal	2 280,05	5 000,00	-54,40%	2 280,05	5 000,00	-54,40%
6590	Annet driftsmateriale	5 000,00	5 000,00	0,00%	5 000,00	5 000,00	0,00%
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		5 000,00	-100,00%		5 000,00	-100,00%
6620	Reparasjon/vedlikehold vann	159 920,25	103 084,00	55,14%	159 920,25	103 084,00	55,14%
6621	Reparasjon/vedlikehold kloakk	7 803,38	34 255,00	-77,22%	7 803,38	34 255,00	-77,22%
6622	Utbedring ren side	-39 157,20	38 342,80	-202,12%	-39 157,20	38 342,80	-202,12%
6690	Reparasjon og vedlikehold annet		5 000,00	-100,00%		5 000,00	-100,00%
6700	Regnskapshonorar	22 694,00	26 322,50	-13,78%	22 694,00	26 322,50	-13,78%
6907	Internett	3 422,89	3 570,50	-4,13%	3 422,89	3 570,50	-4,13%
7350	Representasjon, fradragsberettiget	921,97	1 500,00	-38,54%	921,97	1 500,00	-38,54%
7430	Gave, ikke fradragsberettiget	6 545,00	6 600,00	-0,83%	6 545,00	6 600,00	-0,83%
7500	Forsikringspremie	27 746,00	28 124,00	-1,34%	27 746,00	28 124,00	-1,34%
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 100,00			1 100,00		
7740	Øresavrunding	0,87	0,50	74,00%	0,87	0,50	74,00%
7770	Bank- og kortgebyr	7 232,00	7 022,45	2,98%	7 232,00	7 022,45	2,98%
7780	Omk. til inkasso	2 224,25	226,01	884,14%	2 224,25	226,01	884,14%
	Sum driftskostnader	**666 286,86**	**697 233,06**	**-4,44%**	**666 286,86**	**697 233,06**	**-4,44%**
	Driftsresultat	**190 855,39**	**153 550,94**	**24,29%**	**190 855,39**	**153 550,94**	**24,29%**
	Annen finansinntekt	**1 784,36**			**1 784,36**		
8050	Annen renteinntekt	1 784,36			1 784,36		
	Annen finanskostnad	**41 902,00**	**42 800,00**	**-2,10%**	**41 902,00**	**42 800,00**	**-2,10%**
8150	Annen rentekostnad	4 028,00	4 028,00	0,00%	4 028,00	4 028,00	0,00%
8155	Lån 1080.72.38561	37 874,00	38 772,00	-2,32%	37 874,00	38 772,00	-2,32%
	Netto finansposter	**-40 117,64**	**-42 800,00**	**6,27%**	**-40 117,64**	**-42 800,00**	**6,27%**
	Resultat før skatt	**150 737,75**	**110 750,94**	**36,11%**	**150 737,75**	**110 750,94**	**36,11%**
	Ordinært resultat	**150 737,75**	**110 750,94**	**36,11%**	**150 737,75**	**110 750,94**	**36,11%**

Balanse

Furuåsen Sameie

per onsdag 31. desember 2025 sammenlignet med forrige år

	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	7 974,80	-2 537,00
Sum Fordringer	**7 974,80**	**-2 537,00**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	606 204,97	1 205 979,14
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**606 204,97**	**1 205 979,14**
Sum Omløpsmidler	**614 179,77**	**1 203 442,14**
Sum Eiendeler	**614 179,77**	**1 203 442,14**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-7 226,61	-7 226,61
Udisponert overskudd/underskudd 2025	150 737,75	
Sum Opptjent egenkapital	**143 511,14**	**-7 226,61**
Sum Egenkapital	**143 511,14**	**-7 226,61**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	457 546,00	550 000,00
Sum Annen langsiktig gjeld	**457 546,00**	**550 000,00**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 569,52	651 595,28
Skyldige offentlige avgifter	112,47	649,26
Annen kortsiktig gjeld	440,64	8 424,21
Sum Kortsiktig gjeld	**13 122,63**	**660 668,75**
Sum Gjeld	**470 668,63**	**1 210 668,75**
Sum Egenkapital og gjeld	**614 179,77**	**1 203 442,14**

Vedlegg 2

Revisors beretning:

Jeg har gjennomgått regnskapet etter beste evne og ikke funnet noen feil.

Conny Humblen Bolstad
(Sign)

Vedlegg 3

Sameiet Furuåsen
Styrets årsberetning for 2025

1: Tillitsvalgt

Styreleder:	Bjarte Forgaard	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Elin-Melina Visur	Valgt for 2 år

Fra hovedbølet sitter Stein-Are Lie som fast styremedlem.

Regnskapsfører:	Tds Regnskap og Rådgivning	
Revisor:	Conny Humblen Bolstad	Valgt for 1 år

2: Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Tds Regnskap og Rådgivning. Revisjon er utført av Conny Humblen Bolstad.

3: Bygninger og forsikringer

Sameiets eiendommer har gårdsnr. 86 og bruksnr. 65,66,67 og 80 i Vestby kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF-forsikring

4: Styrets arbeid

Det har i perioden 2025 blitt avholdt 2 ordinært styremøter. Styret kommuniserer fortløpende pr epost, Teams og telefon dersom det ikke er store behov for styremøter. Det har blitt kommunisert fra styret pr Facebook ved behov.

Styret har i 2025 jobbet hovedsakelig med å drifte forpliktelsene i Sameiets vedtekter, nytt renseanlegg og hente inn utestående fordringer. Det er ønskelig at alle får e-faktura opp å stå i sin nettbank slik at man slipper utsending av faktura pr epost, eller innbetalinger via autogiro. Avtalen med inkassoselskap fortsetter da noen fremdeles ikke betaler på forfall, og at det letter arbeidet for regnskapsfører.

Det er tegnet Norgesstrøm.

Styret mener å ha gjennomført sine oppgaver og forvaltet sitt ansvar i tråd med sameiets vedtekter.

5: Drifts- og vedlikeholdsoppgaver

5:1 Vei

Det har blitt avholdt vanlig vedlikehold på veien. Det har blitt kostet om sommeren, strødd og måket om vinteren. Brøyting og strøing ble utført av Færgestad Landbruk og Anlegg. Styrer har besluttet å endre avtale slik at det blir brøytet ved mindre snøfall i håp om at dette bedrer forholdene på vinteren. Brøyting skal nå skje uoppfordret med 5cm snøfall.

Det er satt opp skilt med 20 km/t fartsgrense inne på feltet. Alle beboere bes overholde dette, samt **informere gjester om hastighet inne på feltet**.

Styret minner om at veien er en privat vei som sameiet har bruksrett til for ankomst til eiendommene. Det er lagt opp til enkelte snu-/møteplasser. Disse skal ikke brukes som parkeringsplasser. Borttauing kan bli gjennomført på eiers regning. Det er planlagt å sette opp parkering forbudt skilt på utvalgte plasser.

5:2 Vann

Vannkvaliteten har blitt betraktelig forbedret og mer stabil ved igangsettelse av det nye renseanlegget. Det er utført gjentagende vedlikehold på UV-anlegg. Det har blitt utført fortløpende risikovurderinger for å ha kontroll og ivareta drikkevannskvaliteten i henhold til Drikkevannsforskriften.

Vanlig service utført av Norsk Pumpeservice er utført, og pumpegruppen har jevnlig sørget for å ivareta rutiner og oppfølging i pumpehuset. Det er videre ført kontroll på kjemikaler, salt og prorust, som benyttes i renseprosessen. Det tas videre både rå- og drikkevannsprøver regelmessig gjennom året i henhold til gjeldende intervall angitt i forskriften. I tillegg har det blitt tatt ytterligere vannprøver i forbindelse med tilpassing og oppstart av det nye renseanlegget. Alt dette for å sikre kontinuerlig drikkevannsforsyning og tilstrekkelig kvalitet på drikkevannet i henhold til Drikkevannsforskriften.

Pumpehuset ble også ryddet og rengjort ved behov igjennom året.
Elin-Melina Visur har fulgt opp Mattilsynet og har fortløpende kontakt i henhold til krav og kontroller i tillegg til at vanngruppen har gjennomført ukentlige rutinesjekker av anlegget.

5:3 Kloakk

Vanlig service på renseanlegget, matepumper og lovpålagte prøver har vært gjennomført av Biovac. Agro og Miljø har gjennomført service og vedlikehold av løftepumper på byggetrinn 2.

5:4 Vedlikehold av fellesarealer

Det ble avholdt felles dugnad, og sameiere og vanngruppen har gjennomført følgende oppgaver:

- kosting av vei og grøfterydding
- rydding av søppel
- vask av vanntank
- etablert skøyteis

Gressklipping av fellesarealer ble utført av Tuva Jacqueline Alexandersen-Rak. Takk til Agathe og Håkon som har måket foran pumpehuset.

Det ble lagt på mer grus på fotballbanen. På vinteren ble det etablere skøyteis.

6: Økonomi

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

6:1 Resultat

Regnskapet for 2025 viser ett **overskudd** på kr. 150 738,-

6:2 Inntekter

Inntektene på felleskostnader i 2025 var på til sammen kr. 849 379,00 mot kr. 830 370,00 i 2024. Det ble inntektsført kr. 7 763,- fra gamle post som ikke kunne allokeres til sameiere fra gammelt regnskapssystem.

Det var utestående fordringer mot sameiere ved utgangen av året pålydende kr. 7 975 mot kr. 2 537 i 2024. Dette er en økning mot 2024. Styret håper denne posten forbedrer seg i 2026.

6:3 Kostnader

Totale driftskostnader i 2025 var på kr. 706 405,- inkl. rentekostnader, mot kr. 1 205 180,- i 2024 (nytt renseanlegg).

Det var budsjettert kr. 50 000,- for nytt UV-anlegg, og kr. 25 000,- for varmepumpe i pumpehuset. Disse utbedringen ble ikke gjennomført for å ha oversikt over kostnader som kom, og som ikke var planlagt (bytte av brønnpumpe og spyling av brønn, kr. 80 000,-).

Ellers vises det til de enkelte tallene i oversikten.

Styret er kjent med at det mangler faktura på ca. 30 000,- for brøyting for 2025/2026. Dette vil påvirke regnskapet for 2025 og eller 2026.

Vedlegg 4

Budsjett 2026

Furuåsen Sameie

Kontonr.	Konto	Budsjett
	Salgsinntekt	**881 300,00**
3200	Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	881 300,00
	Sum driftsinntekter	**881 300,00**
	Lønnskostnad	**82 174,00**
5000	Lønn til ansatte	4 500,00
5092	Feriepenger	500,00
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	66 962,00
5400	Arbeidsgiveravgift	10 142,00
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	70,00
	Annen driftskostnad	**717 083,26**
6340	Lys, varme	46 487,26
6420	Leie datasystemer	33 620,00
6550	Faste kostnader vann	50 000,00
6551	Analyser vann	34 500,00
6555	Faste kostnader kloakk	168 351,00
6556	Analyser kloakk	16 505,00
6557	Brøyting vei	30 975,00
6558	Kostn. uteareal/fellesareal	11 102,00
6620	Reparasjon/vedlikehold vann	50 872,00
6621	Reparasjon/vedlikehold kloakk	10 000,00
6622	Utbedring ren side	180 000,00
6625	Utbedring fellesarealer	9 000,00
6700	Regnskapshonorar	24 152,00
6907	Internett	3 678,00
7350	Representasjon, fradragsberettiget	1 500,00
7430	Gave, ikke fradragsberettiget	6 600,00
7500	Forsikringspremie	29 184,00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 000,00
7770	Bank- og kortgebyr	7 797,00
7780	Omk. til inkasso	760,00
	Sum driftskostnader	**799 257,26**
	Driftsresultat	**82 042,74**
	Annen finansinntekt	**5 500,00**
8050	Annen renteinntekt	5 500,00
	Annen finanskostnad	**38 313,00**
8155	Lån 1080.72.38561	38 313,00
	Netto finansposter	**-32 813,00**
	Resultat før skatt	**49 229,74**
	Ordinært resultat	**49 229,74**

Kommentarer til Budsjettet for 2026

Budsjettet for sameiet er utfordrende å gjennomføre år for år, da regnskapet har store variasjoner mellom årene. Styret prøver etter beste evne å presentere et budsjett som skal sammenfalle så godt som mulig med hva vi forventer og planlegger for kommende år.

Det er lagt inn en økning på ca. 4,3% på felleskostnader fra mai 2026 for å ta igjen litt av forventet inflasjon 2026 og økte kostnader. Justering for 2025 var ikke nok for å ta igjen inflasjonen, og vi må også hente inn litt der. Styret har valgt å øke med 4% på tomannsbolig og enebolig uten utleie, og 6% med enebolig med utleie. Det kan forventes større forbruk på enebolig med utleie, enn en uten. Forskjellen med og uten utleie er i dag under 30%. Styret mener det er riktig at denne forskjellen over tid blir større for å dekke faktisk forbruk av fellesansvaret. **Se innsendt sak fra styrtet vedlegg 5, sak 2.**

Felleskostnader fra 1. mai 2025 er:

Enebolig/halvparten av tomannsbolig	kr. 2.189, - pr. mnd.
Enebolig med utleie	kr. 3.066, - pr. mnd.

Felleskostnader fra 1. mai 2026 blir:

Enebolig/halvparten av tomannsbolig	kr. 2.277, - pr. mnd.
Enebolig med utleie	kr. 3.250, - pr. mnd.

Avdrag på lånet vil være ca. kr. 100.000, - for 2026. For å unngå at vi spiser fra kassabeholdning, må sameiet ha et overskudd på minimum dette pr år. Se nedbetalingsplan på lånet under:

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyr	Restgjeld	
2025	102 240 NOK	69 739 NOK	32 501 NOK	457 779 NOK	⌄
2026	136 320 NOK	100 366 NOK	35 954 NOK	357 413 NOK	⌄
2027	136 320 NOK	109 237 NOK	27 083 NOK	248 176 NOK	⌄
2028	136 320 NOK	118 880 NOK	17 440 NOK	129 296 NOK	⌄
2029	136 214 NOK	129 296 NOK	6 918 NOK	0 NOK	⌄

Med planlagt investering av nytt UV-anlegg på kr. 180 000,- vil det ikke være mulig å unngå å bruke egenkapital for å finansiere dette uten å øke felleskostnader betraktelig. Styret anser det ikke som hensiktsmessig å øke felleskostnader ut over ventet inflasjon på dette tidspunkt, men minner om at Styret kan justere felleskostnadene for å overholde sine plikter i henhold til vedtektene i sameiet.

Det budsjetteres kr. 10 000,- for 2x parkering forbudt skilt på utvalgte punkt. Kr. 9 000,- er budsjettert for nye husker på lekeplassen (Ett stk. «bildekk», og en stk. «babyhuske»).

Styret legger vekt på å presentere så transparent regnskap og budsjett som mulig for å synliggjøre for sameierne de faste og variable kostnader.

Vedlegg 5

Sak.1

Hei Styret :)

Jeg og Emil planlegger å plante to eksemplarer av rødlønn (acer rubrum) i hjørnet av våre tomter mot grusbanen (se vedlagt bilde). Trærne vil bli plassert innenfor våre egne tomtegrenser, men vi ønsker å informere styret om dette på forhånd og høre om det er noen innvendinger?

Disse trærne kan formes slik at de ikke vokser så stor/bredd.





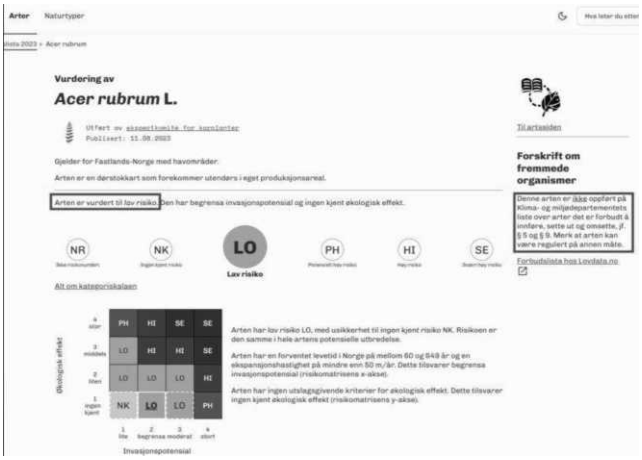
Andre sak gjelder oppgradering av fellesarealene

Samtidig har vi sett på muligheten for å gi nabolaget et estetisk løft ved å plante flere slike trær i fellesområdene. Har tegnet inn et forslag på vedlagte kart med ca. 15-17 trær som vil bidra til et grønnere og mer attraktivt bomiljø.



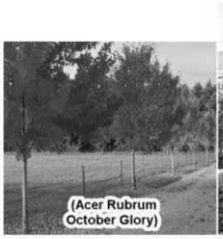
Litt praktisk informasjon:

- Rødlønn er valgt for sine vakre farger. Vi har sjekket Fremmedartslista, og denne typen er ikke vurdert som en uønsket/invasiv art i Norge (se vedlegg):



- Bilder av flere typer rødlønn:









- **Kostnad:** Prisene i Norge er høye (ca. 8 000 kr per tre), men vi har undersøkt importmuligheter fra EU (f.eks. Polen eller Tyskland). Der koster trær på 140–180 cm ca. 300–600 kr per stk.

- **Budsjett:** Ved import estimerer vi en totalkostnad på ca. 11 000–14 000 kr for alle trærne inkludert transport.

Vi mener dette er en rimelig måte å øke verdien og trivselen i området vårt på. Hva tenker styret om dette forslaget? Er dette noe vi kan gå videre med, eventuelt presentere for de andre beboerne?

Med vennlig hilsen,

Janusz

Sak 2

Styret mener det skal være en tydelig forskjell i felleskostnader mellom ene-/tomannsbolig uten utleiedel vs med utleie del for en rettferdig fordeling av felleskostnadene opp mot forbruk. Styret ønsker tilbakemelding fra Årsmøtet hvor stor denne forskjellen bør være i %.

Sak 3

Styret ønsker å utrede og eventuelt inngå avtale om strømaggregat til vann- og avløpsanlegget, slik at sameiet sikres tilgang til vann og forsvarlig drift ved strømbrudd. Det presiseres at dersom en slik avtale inngås, vil tiltaket inngå som en del av ordinær drift. Tilhørende kostnader vil dermed bli en del av sameiets løpende forpliktelser og kunne påvirke felleskostnadene.

FULLMAKT

Jeg/vi gir med dette fullmakt til _____

til å stemme på vegne av meg/oss på Årsmøtet i Furuåsen sameie

22. April 2026.

Sted: _____ den _____/_____ 2026

_____	_____	_____
Sameiers navn	Forpliktende underskrift	Antall stemmer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-87/23/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 06.05.2026 18:25

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.08.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	87/23, 87/23/0/1, 87/23/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	87/23, 87/23/0/1, 87/23/0/2
Seksjonering Seksjonering	29.06.2015 01.07.2015	15/1066	Tinglyst 07.08.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDHOLM JØRN ANDREAS F140185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUÅSEN 44 1544 VESTBY	Bosatt (B)
LINDHOLM ELISABETH F301185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUÅSEN 44 1544 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuåsen 44	H0101	87/23/0/1	146,8	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Furuåsen 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1544 VESTBY	Kirkesogn	02090203 Garder
Grunnkrets	223 Vestre Garder	Tettsted	509 Bjerkeskaug
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300385463		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	06.01.2014

1: Bygning 300385463: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 06.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	120
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.07.2013	06.08.2013	
Ferdigattest	06.01.2014	09.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuåsen 44	H0101	87/23/0/1	146,8	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73,4	0	73,4	0	0	0
H01	1	73,4	0	73,4	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 87/23

Bruksnavn		Beregnet areal	1276.7
Etablert dato	12.04.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606436	600789.5		Ja	1276.7	

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg			**Dato**
Plan- og miljøutvalget			06.01.2014
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 87/23	13/1048-7	Ragne Storsul	Ja

Sak DS PLM 3/14
GNR 87 BNR 23 - FURUÅSEN 42 OG 44 - FERDIGATTEST - TOMANNSBOLIG

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Furuåsen 42 og 44, 1540 VESTBY	***GNR 87/23**/****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Tomannsbolig

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra IEC-Hus Norge AS, datert 20.12.2013, mottatt 20.12.2013.
- gjennomføringsplan datert 19.12.2013, mottatt 20.12.2013.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	20.07.2013	DS PLM 412/13
Plan- og miljøutvalget	08.08.2013	DS PLM 467/13

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

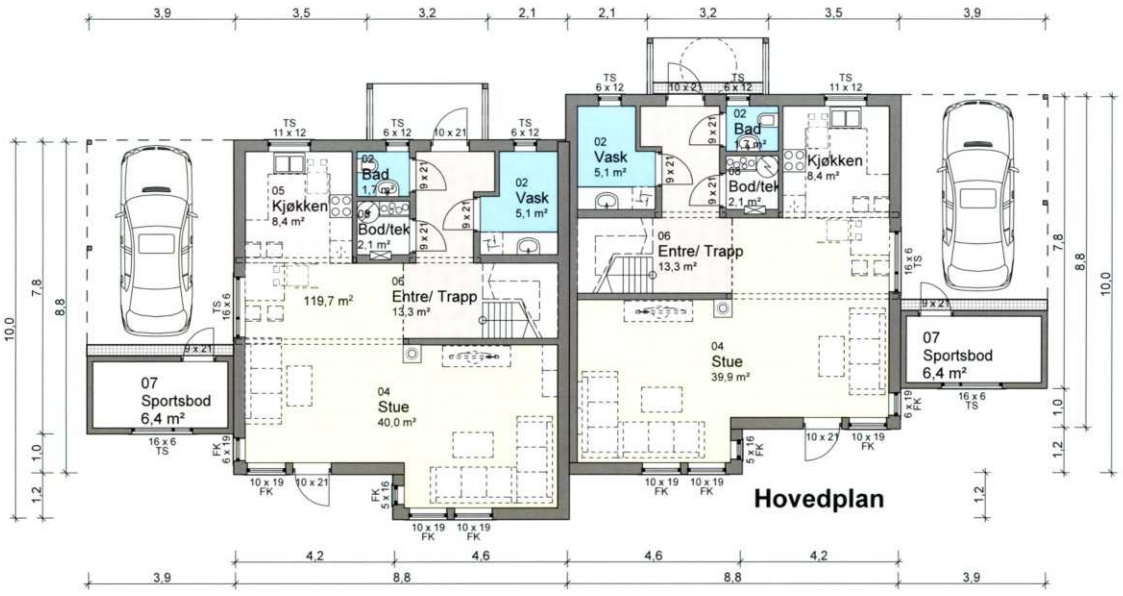
Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

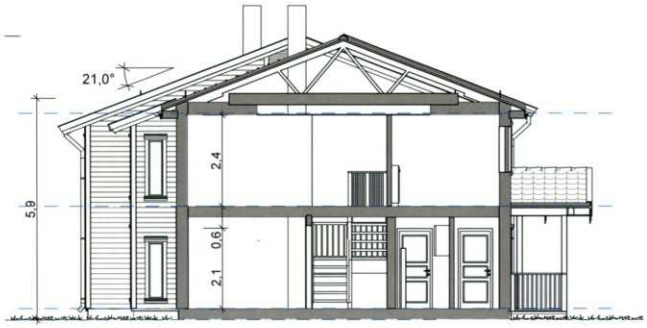
Ragne Storsul
juridisk rådgiver

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Mykola Hud, Kroerveien 42b, 1430 ÅS
Andre
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her
Movar IKS, avd Husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE

06 AUG 2013



Hovedplan



Snitt A-A

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	165,8
Grunnflate Sp.	14,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	73,4
BRA-1 ETG	73,4
BRA-2. ETG	73,4
BRA-2. ETG	73,4
	293,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	119,7
BYA	120,0

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

C	Løftet huset 300mm + endring vindushøyder	ØV	
B	Terrenglinjer	ØBE	10.06.13
A	Skisse	ZPA	31.05.13

8000-01-27 Furuåsen tomt 19

Mykola Hud
Furuåsen tomt 19, 1540 Vestby
Hovedplan og Loftsplan og Snitt A-A

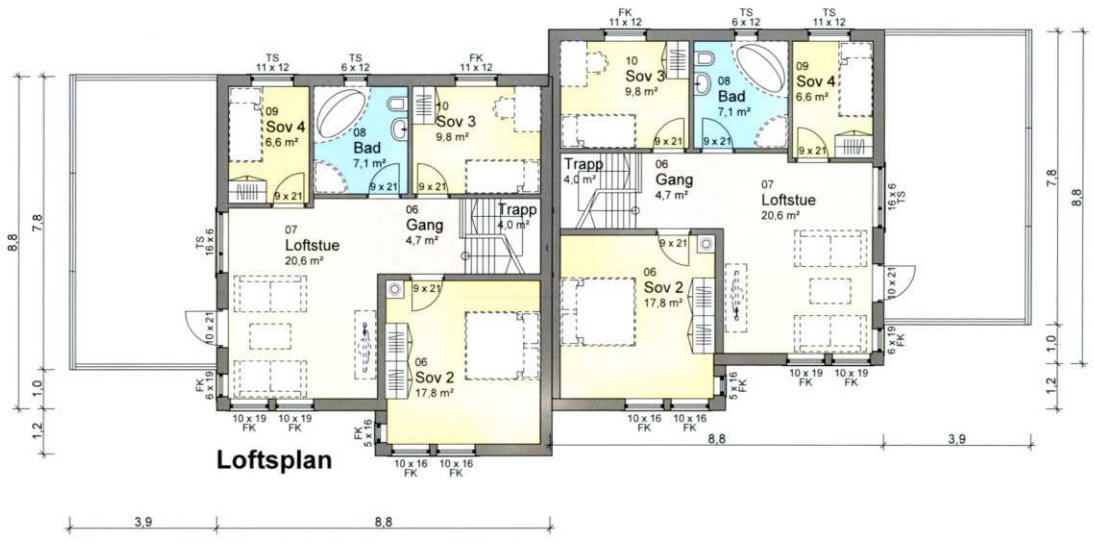
JHJ | 87/2 | TN | Vestby

Emma 2P Classic Rettvendt

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

8000-01-27 | A3 | 10.2

06 AUG 2013



Loftsplan

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	165,8
Grunnflate Sp.	14,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	73,4
BRA-1 ETG	73,4
BRA-2. ETG	73,4
BRA-2. ETG	73,4
	293,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	119,7
BYA	120,0

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

C	Leftet huset 300mm + endring vindushøyder	ØV	
B	Terrenglinjer	ØBE	10.06.13
A	Skisse	ZPA	31.05.13

8000-01-27 Furuåsen tomt 19

Mykola Hud

Furuåsen tomt 19, 1540 Vestby

5. Loftsplan

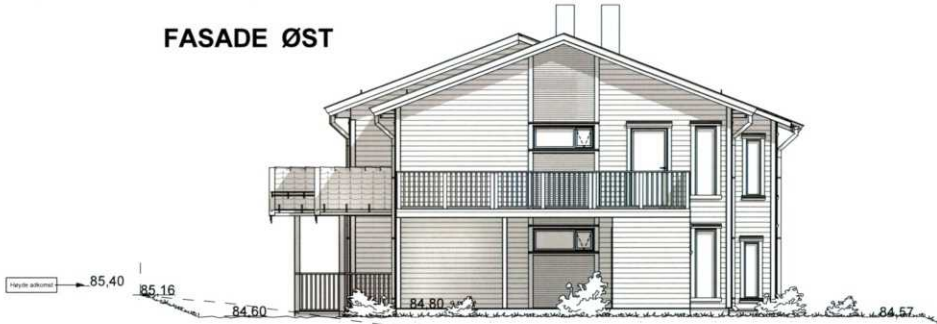
iec-hus | tn arkitekter as

Målestokk	1:100.	Dato	20.04.10
Tegn	JHJ	Dr.fil	87/2
Kontr	TN	Kommune	Vestby
Type hus	Emma 2P Classic Rettvendt		
Prosjekt	8000-01-27	Format	A3
Tegning nr	10.3		

0 6 AUG 2013



FASADE ØST



FASADE NORD

C	Løftet huset 300mm + endring vindushøyder	ØV	
B	Terrenglinjer	ØBE	10.06.13
A	Skisse	ZPA	31.05.13
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: 8000-01-27 Furuåsen tomt 19

TEGNSAKSF: Mykola Hud

BYGGEPLASS: Furuåsen tomt 19, 1540 Vestby

TEGN. TYPE: Fasade 1 og Fasade 2

MÅL:	1:100	DATO:	20.04.10
TEGN:	JHJ	Gn.Nr:	87/2
KONTR:	TN	Kommune:	Vestby
HUSTYPE:	Emma 2P Classic Rettvendt		

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR.
8000-01-27	A3	10.4

— — — — Eks. terreng

——— Nytt terreng

0 6 AUG 2013



FASADE VEST



FASADE SYD

– – – – Eks. terreng

Nytt terreng

C	Løftet huset 300mm + endring vindushøyder	ØV	
B	Terrenglinjer	ØBE	10.06.13
A	Skisse	ZPA	31.05.13
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **8000-01-27 Furuåsen tomt 19**

TEGNEMÅLER: Mykola Hud

BYGGEPLASS: Furuåsen tomt 19, 1540 Vestby

TEGN.TYPE: Fasade 3 og Fasade 4

MÅL	1:100
DATO	20.04.10
TEGN.	JHJ
SIDE	87/2
KONTR.	TN
KOMMUNE	Vestby
HUSTYPE	Emma 2P Classic Rettvendt

iec·hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR
8000-01-27	A3	10.5

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/04258-2	Lene Thomas	21.10.2024

TILTAKET ER REGISTRERT I MATRIKKELEN - 87/23/0/0 - FURUÅSEN 4 - FRITTLIGGENDE BYGNING ELLER TILBYGG UNNTATT SØKNADSPLIKT - GARASJE

Vi viser til mottatt melding garasje unntatt søknadsplikt, datert og mottatt her 16.10.2024.

Du har ansvaret for at tiltaket er unntatt søknadsplikt
Vi minner om at du som tiltakshaver har ansvaret for at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Vilkårene for unntak fra søknadsplikt fremgår av byggesaksforskriften § 4-1.

Kommunen fører tiltaket i matrikkelen
Vi bemerker at kommunen ikke kontrollerer opplysningene i skjemaet, eller undersøker om vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt når vi mottar meldingen.
Kommunen fører tiltaket inn i matrikkelen, ut fra opplysningene i skjemaet. Vi påpeker at føring i matrikkelen ikke er noen godkjenning av tiltaket dersom det viser seg at tiltaket likevel er søknadspliktig. Kommunen kan utføre tilsyn med tiltaket.

Kartutsnitt over eiendommen som viser garasjen.



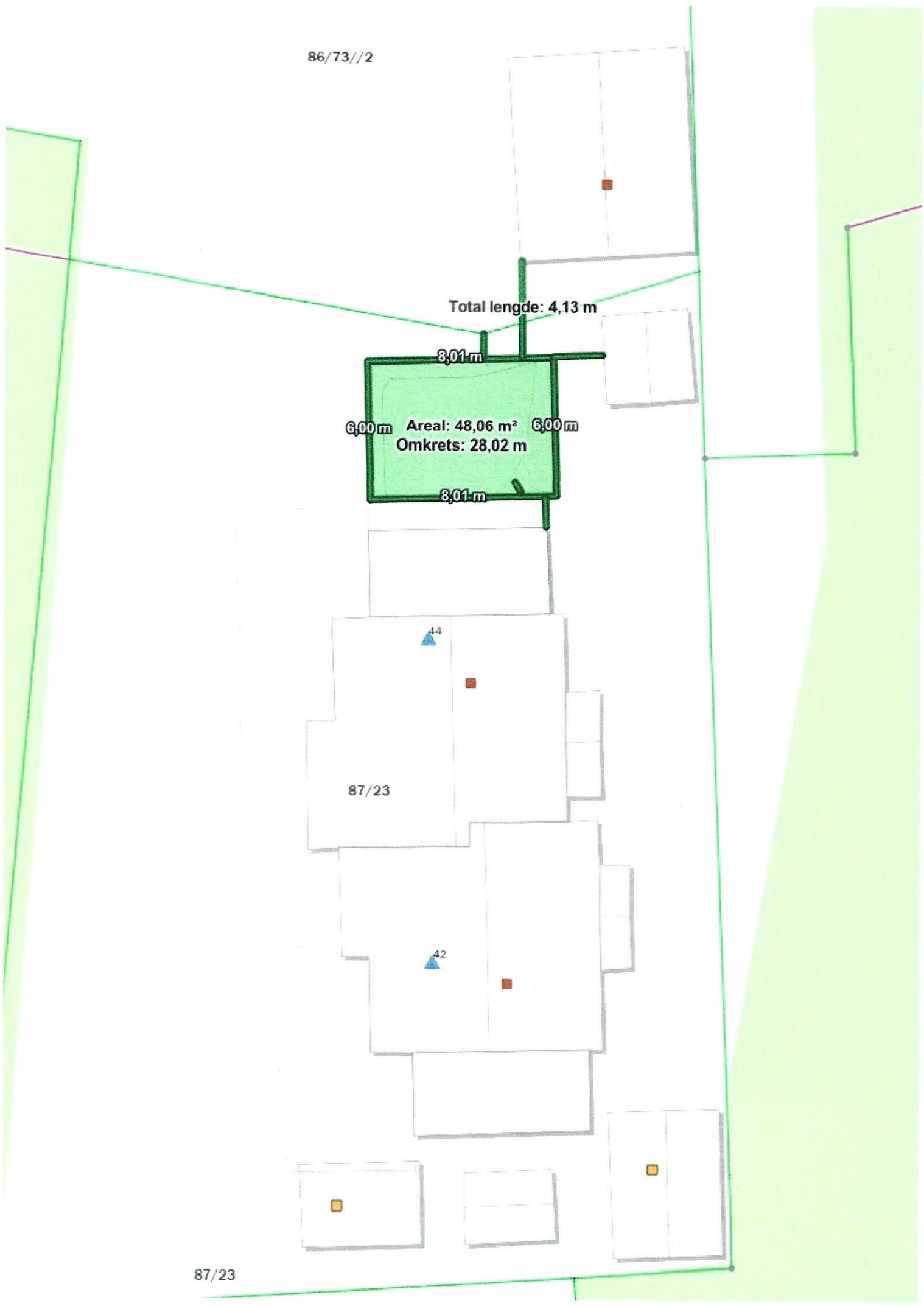
Med hilsen

Lene Thomas
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Jørn Andreas Lindholm

Kopi til:
Bygg, Erik Pettersen
Bygg, June Cathrine Ormstad


86/73//2
Total lengde: 4,13 m
8,01 m
6,00 m
Areal: 48,06 m²
Omkrets: 28,02 m
6,00 m
8,01 m
44
87/23
42
87/23

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Furuåsen 44, 1544 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Furuåsen 44, 1544 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Sum	**381,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	100,00 kr
					Sum	**400,00 kr**	**100,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Furuåsen 44, 1544 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	8 405,50 kr
Sum	**8 405,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	0,00 kr
Restavfall 240 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	-1 stk.	9752.50	1/1	0 %	-9 752,50 kr	4 876,25 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	238,75 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	228,13 kr
Plastemballasje Sekk 160 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	238,75 kr
					Sum	**-2 793,75 kr**	**5 581,88 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 87/23//1



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 276,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606436	**Øst**	600789,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606453,361	600815,141	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	7,98	
2	6606422,527	600816,324	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,86	
3	6606418,54	600816,44	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	3,99	
4	6606418,109	600809,659	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,79	
5	6606416,504	600783,787	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,92	
6	6606461,75	600787,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,42	
7	6606458,66	600805,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,11	
8	6606461,34	600814,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,66	

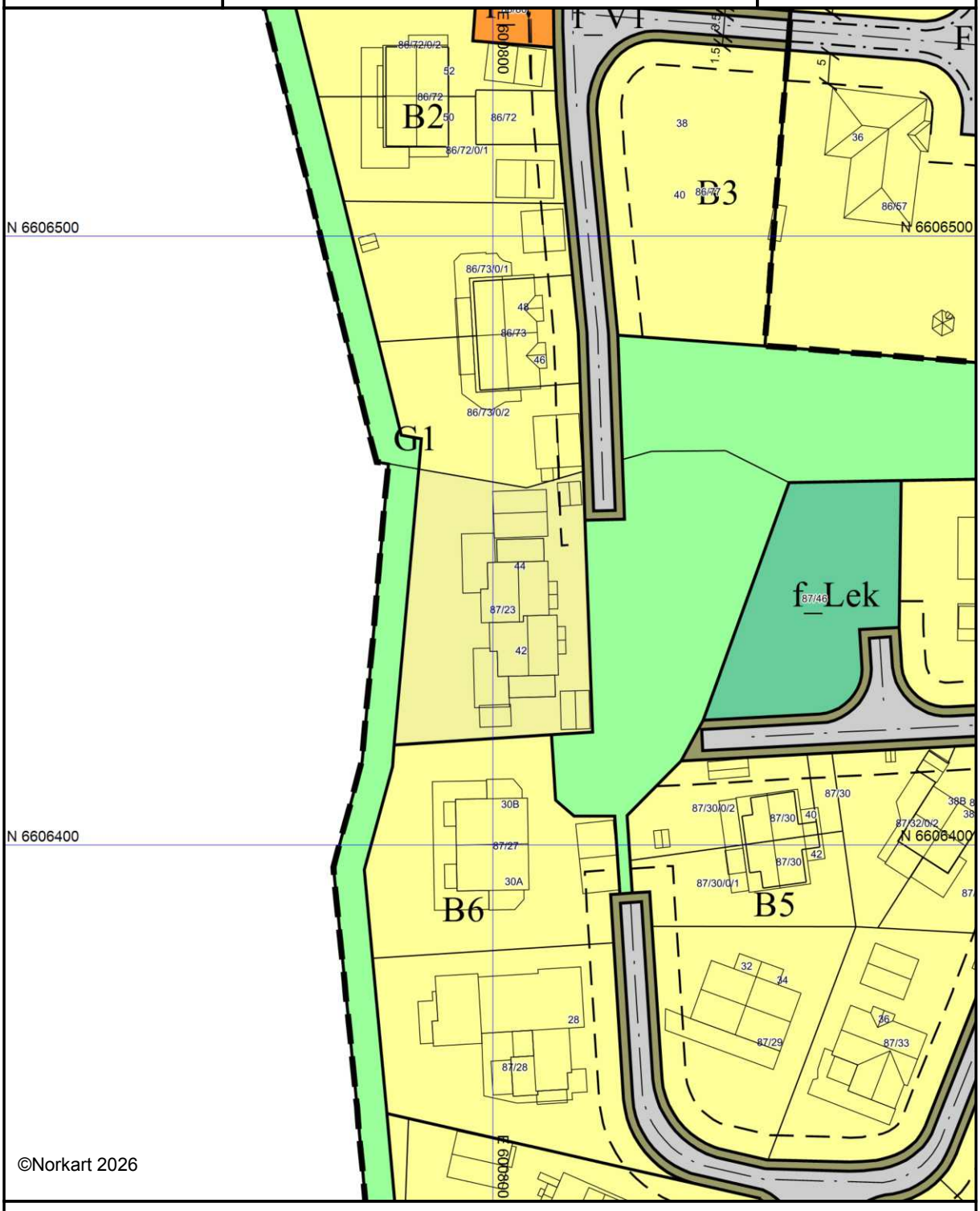
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 87/23/0/1
Adresse: Furuåsen 44
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Vann- og avløpsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

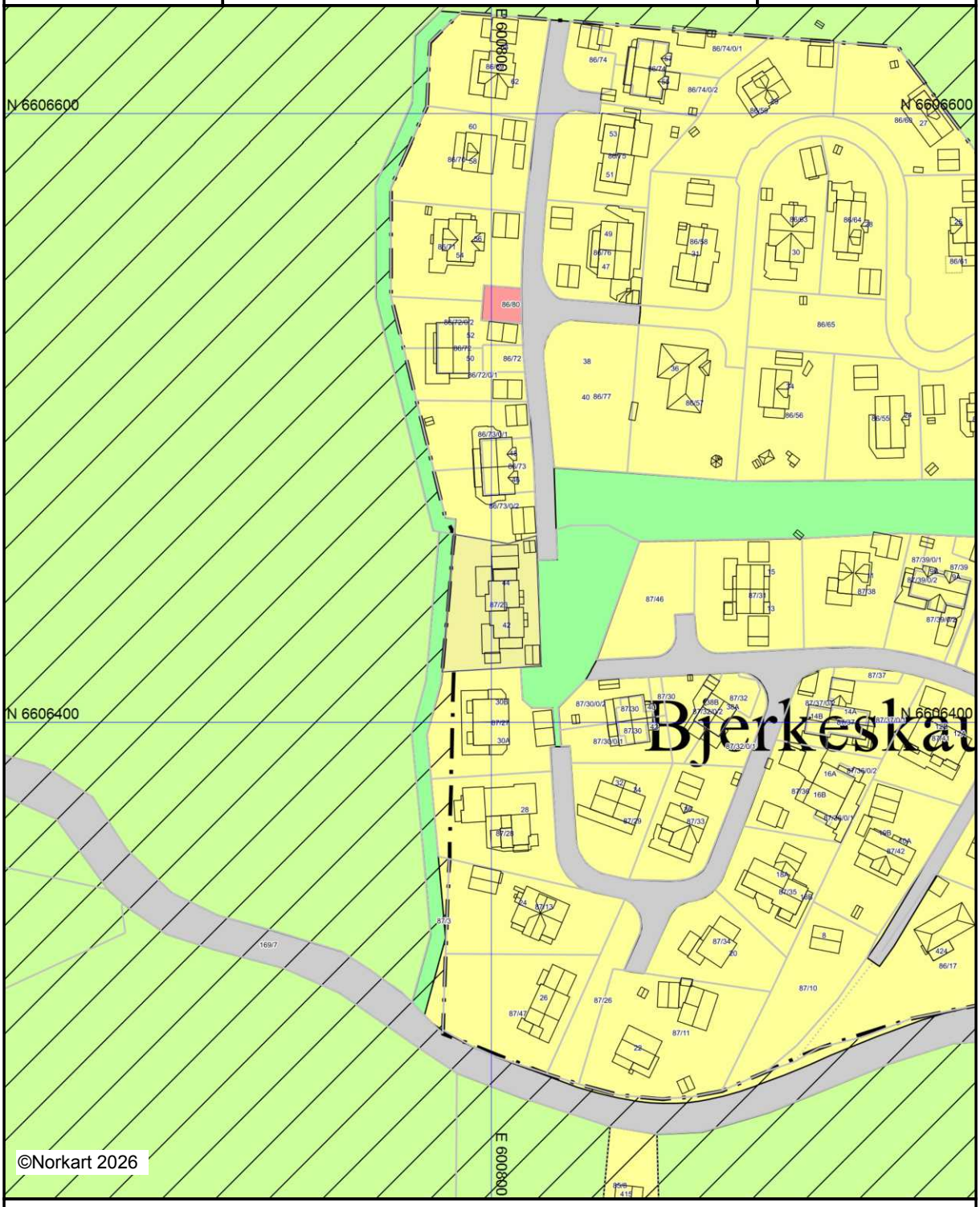
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/23/0/1
Adresse: Furuåsen 44
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

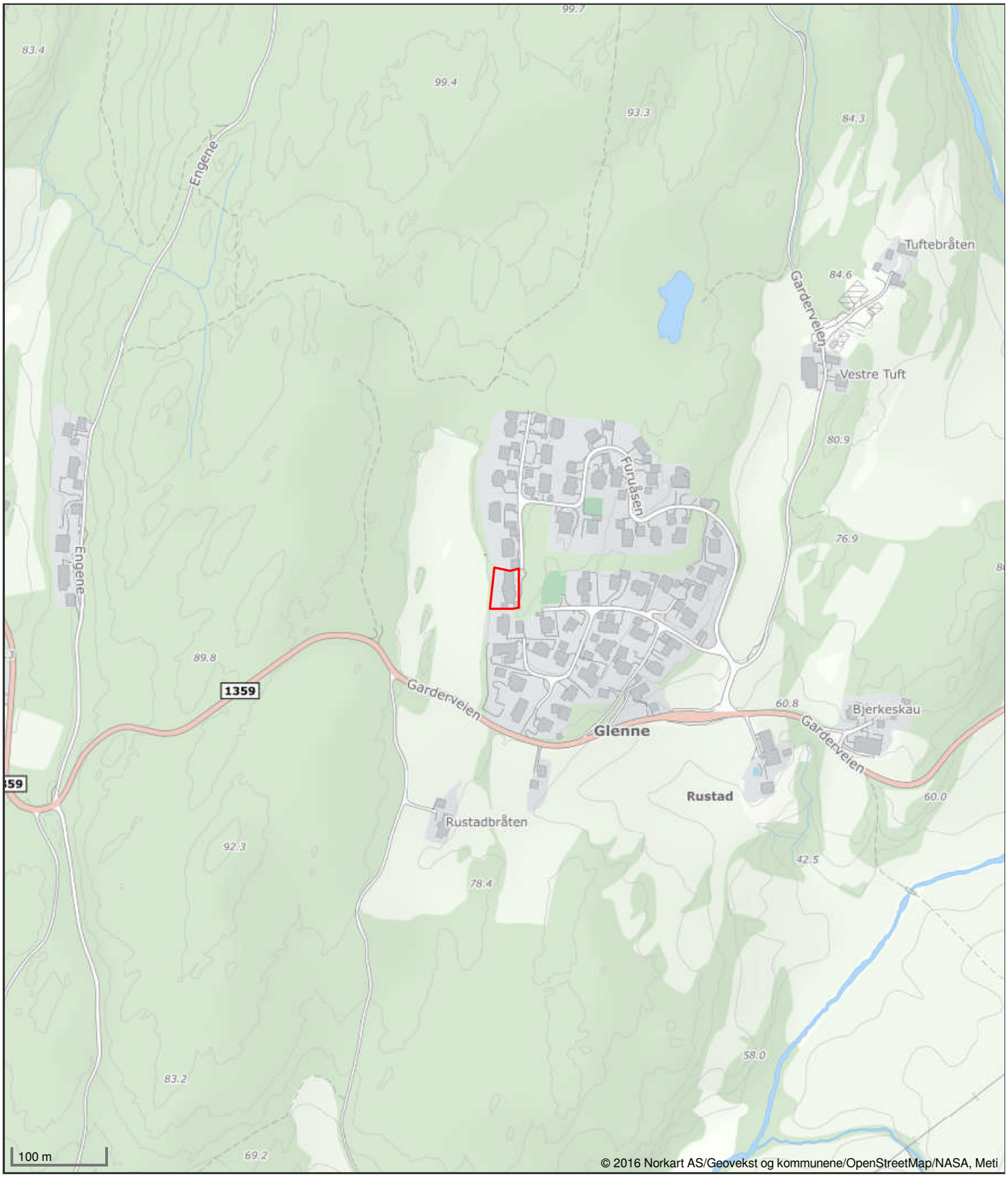
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 06.05.2026

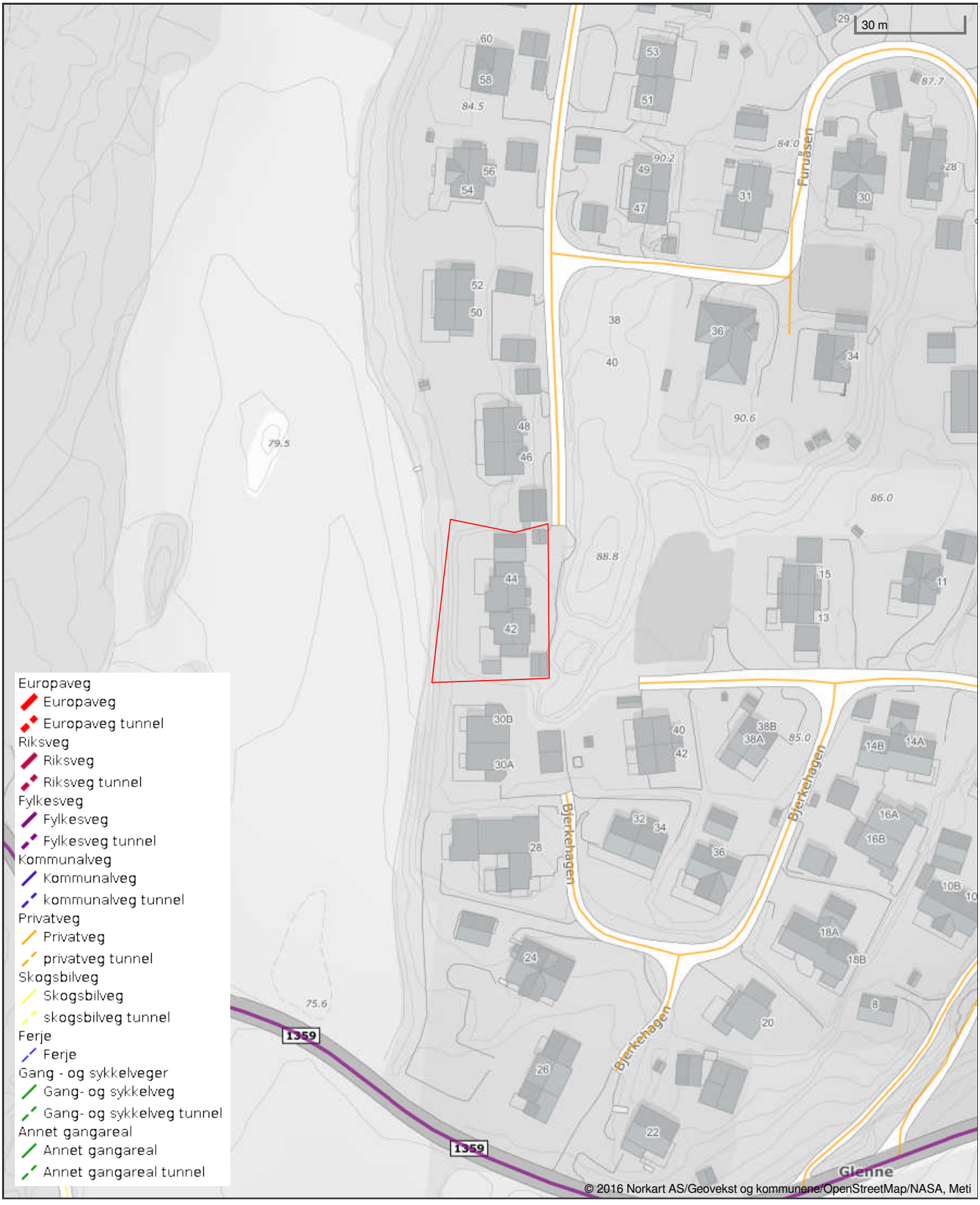
Oversiktskart for eiendom 3216 - 87/23//



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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 87/23//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 87/23//



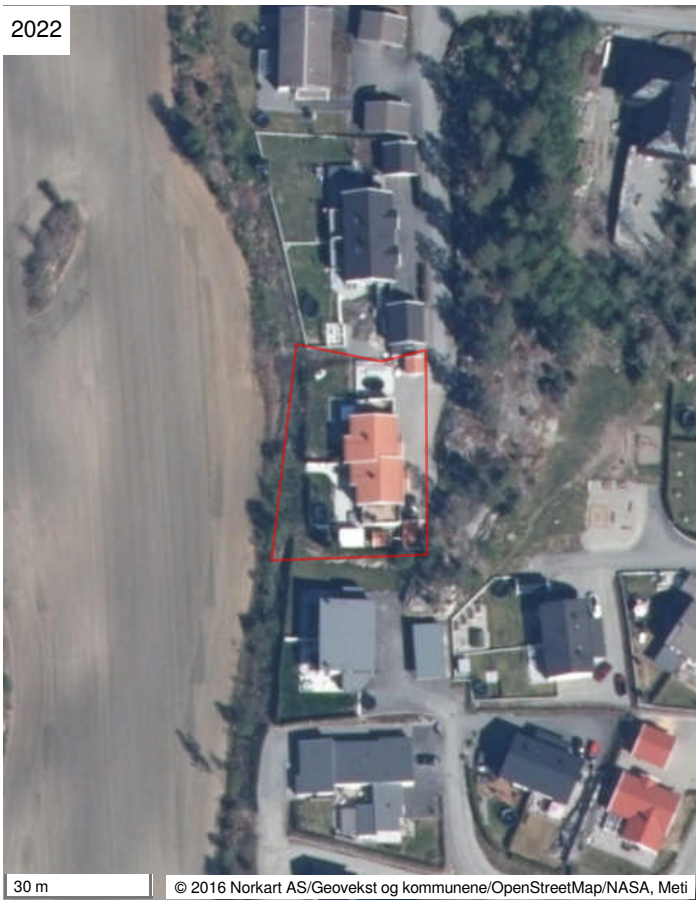
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2023
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

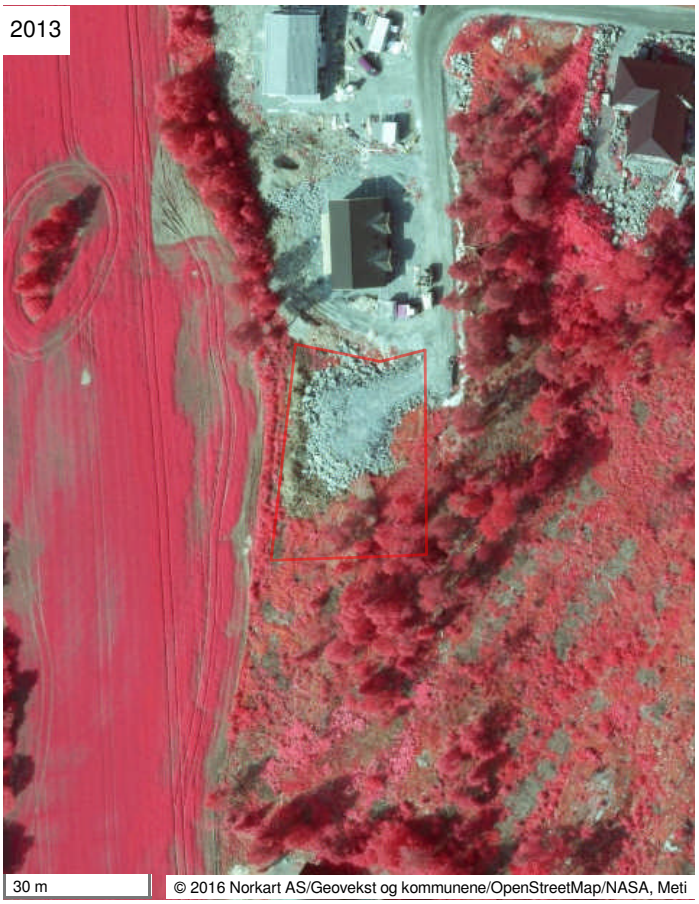

2017
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

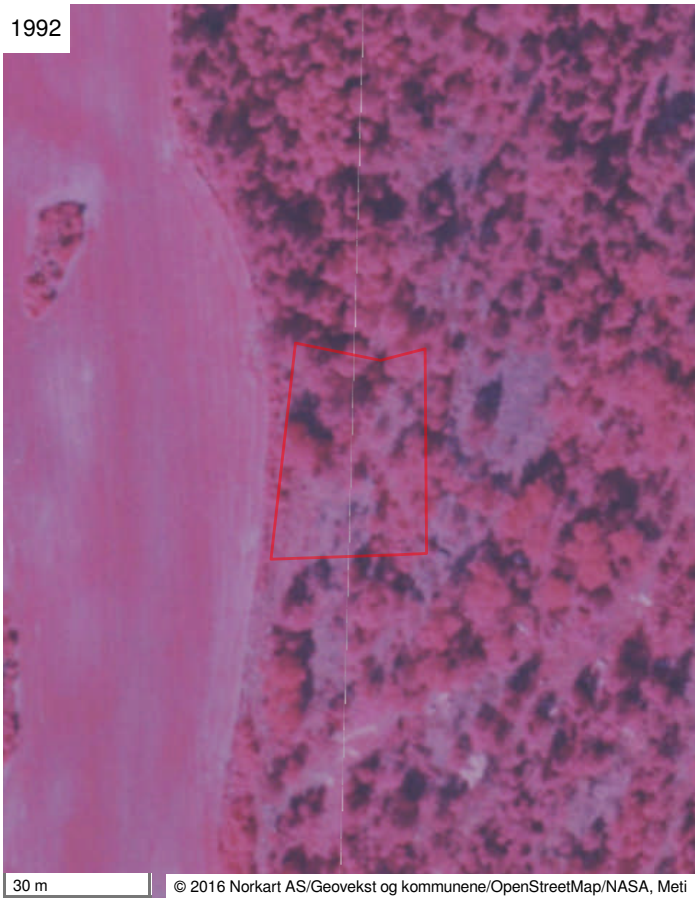

2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

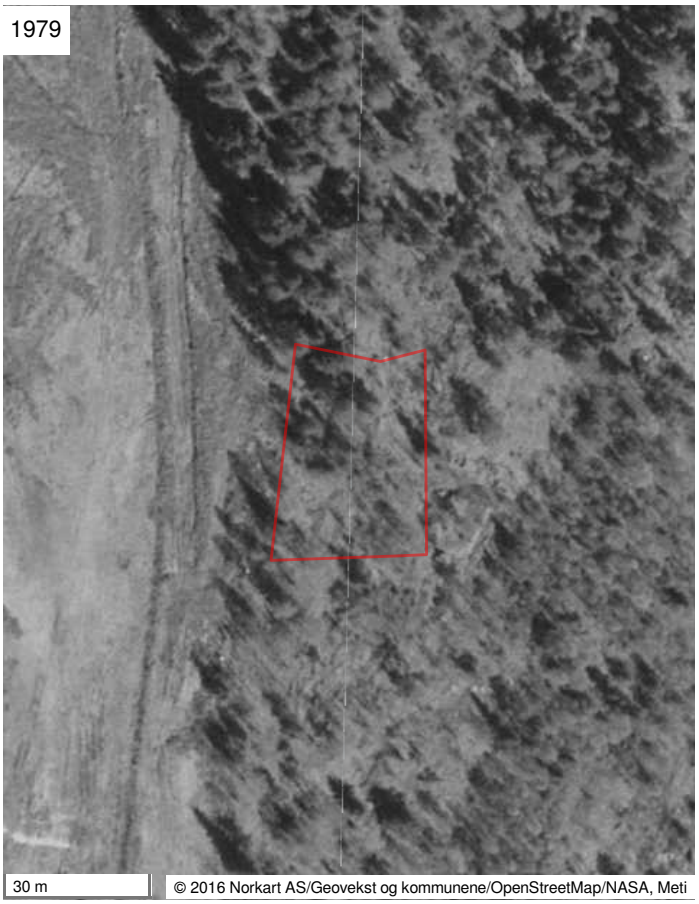

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2003
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1992
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1979
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1963
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1950
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 87/23/0/1
Adresse: Furuåsen 44
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Furuåsen 44, 1544 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 276 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0193
Navn	BJERKESKAUG
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/904/0193_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 276 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2

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:
Furuåsen 44, 1544 Vestby
Gnr. 87, Bnr. 23, Snr. 1, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@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.
