PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FURURABBEN 23A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fururabben 23 A, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 284, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22423-1027 **Referansenummer:** RS1545

Autorisert foretak: Taksering Norge Franchise **Sertifisert Takstingeniør:** Arild Foss **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Arild Foss
Uavhengig Takstingeniør
af@sintek.no
413 52 879

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, branncelle 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 (Hjem-iVerdi).

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

Taksering Norge Franchise
Ullern allé 28
0381 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med eldre standard. Kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering av enkelte bygningsdeler må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdører i tre.
Det bør påregnes kostnader i forbindelse med innkjøp av nytt håndtak til balkongdør i soverom.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Stikkontakt og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene og taket har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Eier opplyser om at i 2021 var det en lekkasje ned til naboen. Lekkasjen skyldtes antageligvis dårlig rengjøring av sluk som førte til at at sluket ble tett og det rant vann langs rørene og ned gjennom taket til naboen. Det må derfor påregnes at membran ikke har tilfredstillende funksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Radiatorer i kjøkken, stue og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 19.08.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Røykvarsler i stue og entré.
Brannslukkningsapparat i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

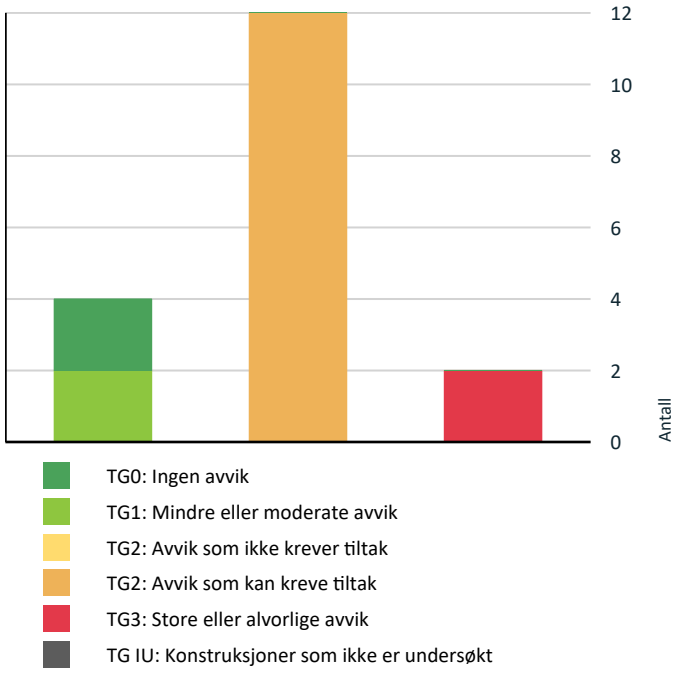
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Fururabben 23 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 284
3201 BÆRUM

Sammendrag av boligens tilstand

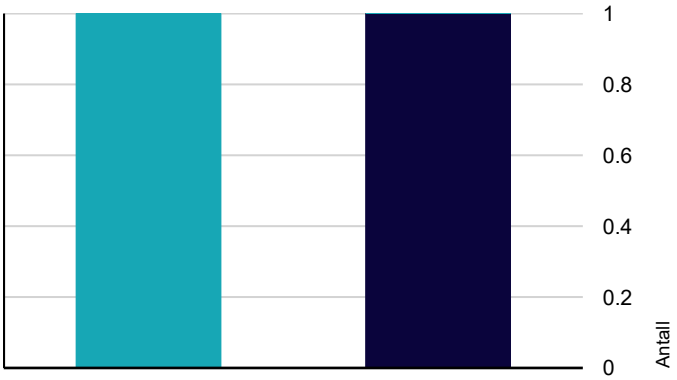
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige rekkverk	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato.

Vindusåpninger skal fallsikres opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. I dette tilfellet er bunnhøyde på vinduer i stue under 80 cm, og vinduene er ikke sikret mot fall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette gir økt risiko for personskader. Det anbefales å montere fallsikring foran vinduer.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

For å få TG 0/1 må vinduer skiftes ut og nevnte forhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.
Det bør påregnes kostnader i forbindelse med innkjøp av nytt håndtak til balkongdør i soverom.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre dører.

For å få TG 0/1 må dører byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Entrèdør

Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Stikkontakt og utebelysning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

For lav rekkverkshøyde medfører noe økt risiko for fall med personskade.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige rekkverk

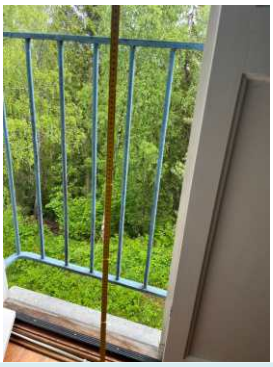
Utvendig rekkverk ved balkongdør i soverom.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene og taket har malt betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å få TG 0/1 må overflater byttes/skiftes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for skader er større i eldre dører.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0/1 må dører byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Eier opplyser om at i 2021 var det en lekkasje ned til naboen. Lekkasjen skyldtes antageligvis dårlig rengjøring av sluk som førte til at at sluket ble tett og det rant vann langs rørene og ned gjennom taket til naboen. Det må derfor påregnes at membran ikke har tilfredstillende funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer i kjøkken, stue og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 19.08.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999.

Inntak og sikringsskap

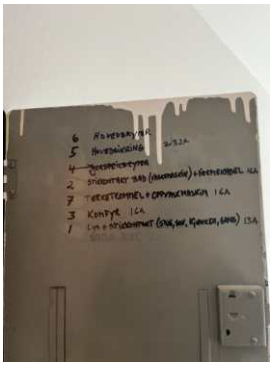
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales å utarbeide en mer oversiktlig kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert til å ha behov for en utvidet el-kontroll da det foreligger el-kontroll som er nyere enn fem år og det er i følge eier ikke gjort arbeider på anlegget utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i stue og entré.
Brannslukkningsapparat i entré.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

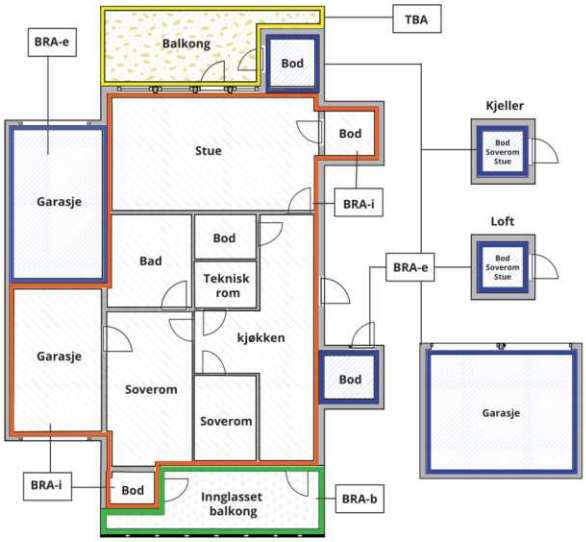
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	5
Kjeller		6		6	
SUM	**55**	**6**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Entré		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Taksering Norge Franchise
Ullern allé 28
0381 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Arild Foss	Takstingeniør
	Ane Morisbak Skjønsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	284		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fururabben 23 A

Hjemmelshaver

Skjønsberg Ane Morisbak, Morisbak Else,
Skjønsberg Ole Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Østerås, nær offentlig kommunikasjon buss og T-bane, kort vei til barnehager, skoler og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og beplantning.

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	27.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksering Norge Franchise
Ullern allé 28
0381 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

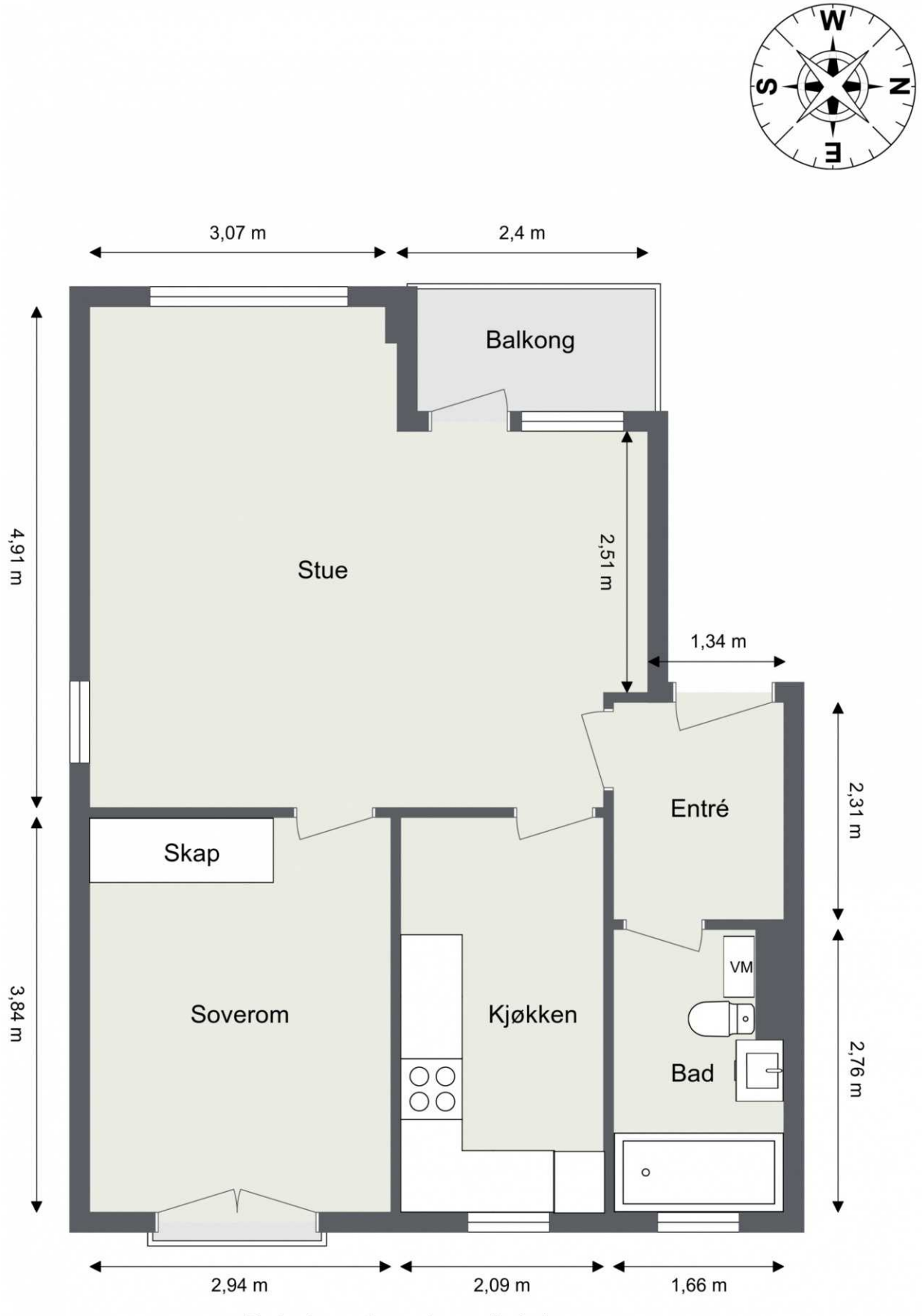
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

22423-1027 Fururabben 23 A



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon,
avvik kan derfor forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250273

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Morisbak Skjønsberg	Else Morisbak

Selger 3 navn
Ole Henning Skjønsberg

Gateadresse
Fururabben 23A

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250273

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje på baderom ned til leilighet under. Ikke tett membran på baderom

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rettet feil av jordfeilbryter

Arbeid utført av: Guriby elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250273

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250273

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250273

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Skjønsberg	cb3faea89fba562a4a8812 4739bfca9d8d798969	06.06.2025 11:31:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Morisbak	d997ec4d64449c50ee7c 5210200e8983d4e054d9	06.06.2025 11:27:25 UTC	Signer authenticated by One time code

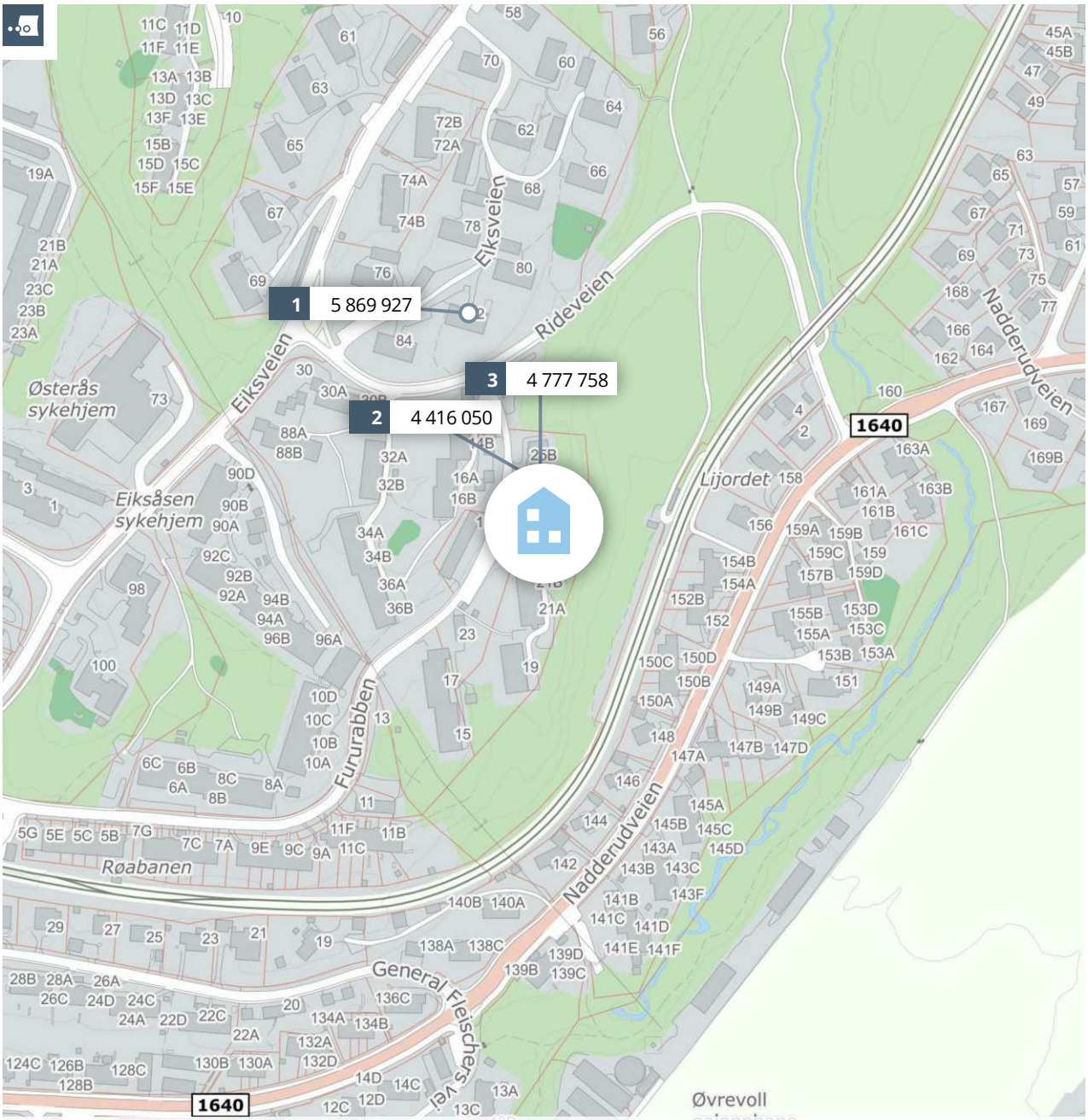
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henning Skjønsberg	ad8d704bd7e50699c19e 270b48b0e03fa973a34a	06.06.2025 11:10:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250273

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

FURURABBEN 23 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.06.2025

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: Stian Holmen-Jensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fururabben 23 A, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 34 BNR 284 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3201
BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 11

Verdivurdert til

4 200 000

190 785	4 390 785	71 980
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 253
Formue	0
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiksveien 82 68 m²	1958	1. etg	3 sov	29.01.2024	5 500 000	**5 860 000**	9 927	5 869 927	**86 322**
2	Fururabben 25 A 55 m²	1959	1. etg	2 sov	26.06.2023	4 200 000	**4 350 000**	66 050	4 416 050	**80 292**
3	Fururabben 23 B 54 m²	1959	3. etg	2 sov	02.06.2025	4 650 000	**4 600 000**	177 758	4 777 758	**88 477**

Lys og romslig 2-roms topp-/endeleilighet med balkong og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser.

En gjennomgående leilighet, beliggende i 4. etasje med god planløsning. Boligen har en romslig entré, separat kjøkken, lys og luftig stue med utgang til solrik balkong samt et stort soverom med fransk balkong og plassbygde garderobeskap. Eldre, men romslig bad, oppgraderingsbehov må påregnes.

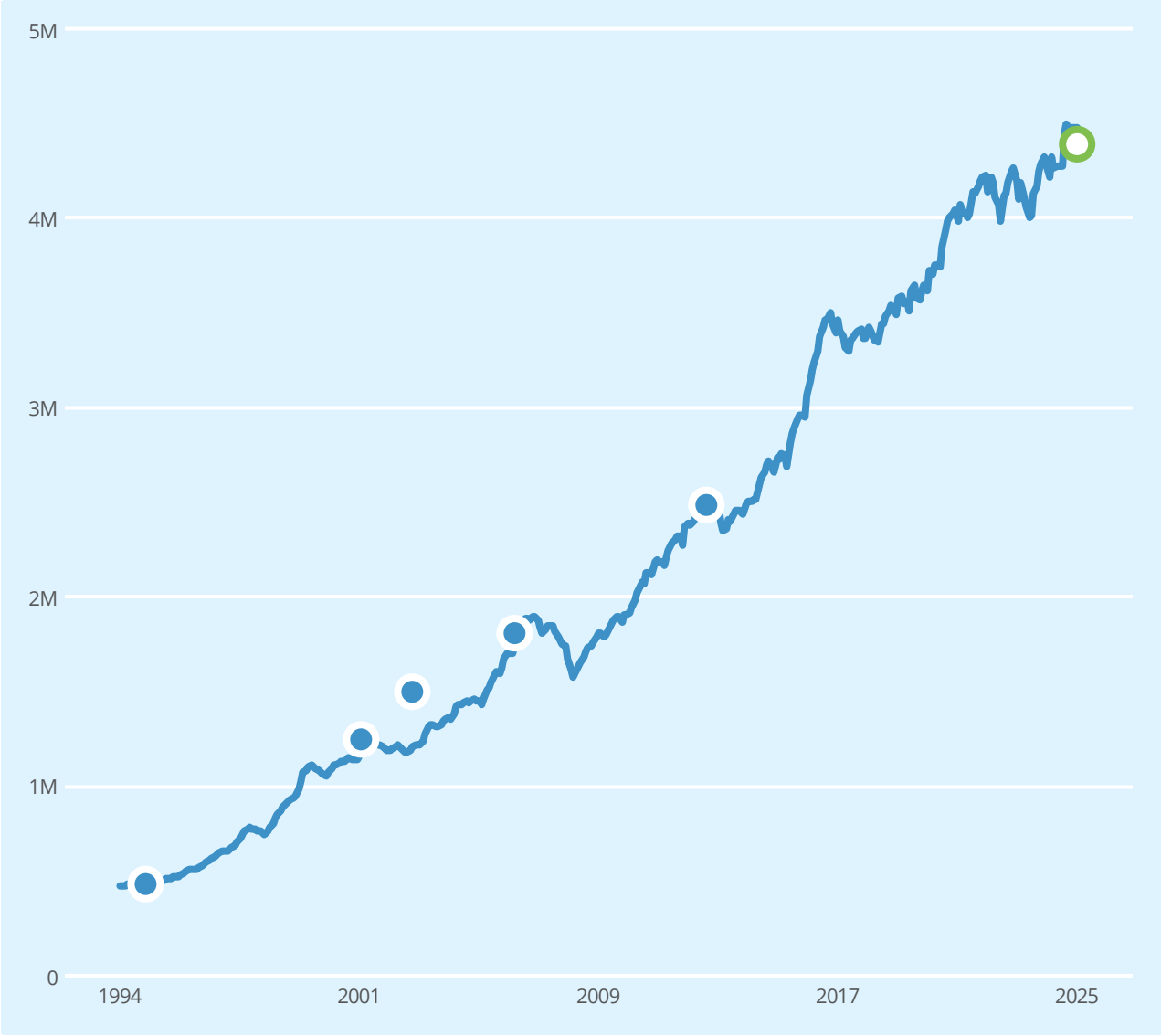
Kun noen minutters gange til t-bane (Lijordet og Østerås stasjon). Leiligheten ligger i et populært område med et rikt fritidstilbud. Her finner du turstier, treningssentre, tennis- og fotballbaner, Nadderudhallen med svømmehall, slalåmbakke og flotte turområder i Bærumsmarka. Kort vei til badeplasser, golfbaner og helårstilbud for både barn og voksne.

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

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

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

Historiske omsetninger



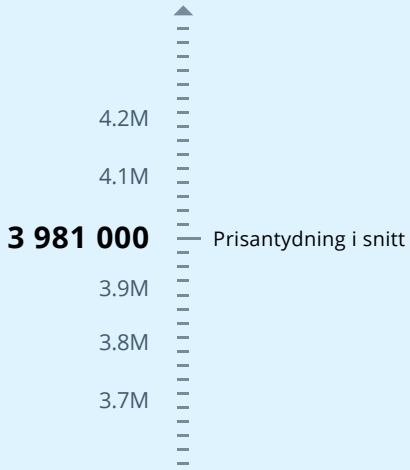
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.04.2013	29.04.2013	10.06.2013	2 190 000	2 450 000	37 743	2 487 743
18.01.2007		18.01.2007	-	1 810 000	-	1 810 000
02.09.2003	08.09.2003		1 350 000	1 435 000	-	1 435 000
02.09.2003	08.09.2003	29.09.2003	1 350 000	1 435 000	60 665	1 495 665
07.01.2002		07.01.2002	-	1 250 000	-	1 250 000
05.12.1994		05.12.1994	-	480 000	-	480 000

Leiligheter til salgs i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

Leiligheter solgt i Østerås-Eiksmarka 11 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

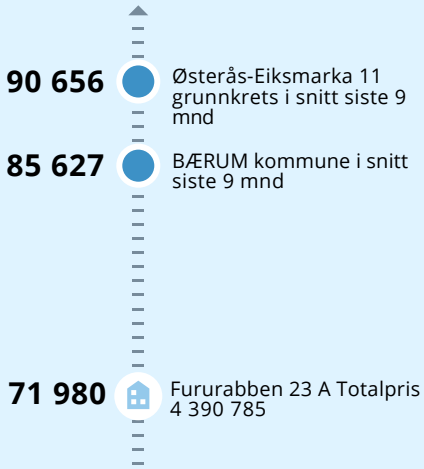


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

Advokatfirmaet Brønner & Co DA

Oppdragsnr.	Vår dato
7250273	26.05.2025

Salg av eierseksjon i FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

Adresse:	Fururabben 23A, 1361 ØSTERÅS
Hjemmelshaver(e):	Ane Morisbak Skjønsberg Else Morisbak Ole Henning Skjønsberg
Eiendom:	gnr. 34, bnr. 284, snr. 32 i Bærum

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Johanne Kindberg
Eiendomsmegler/Salgskoordinator

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 34, bnr. 284, snr. 32 i Bærum
Adresse: Fururabben 23A, 1361 ØSTERÅS
Onr. 7250273

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 4 253

Felleskostnader inkluderer: Felleskostader, koll. Internett, nedbetaling/ renter lån

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 16 599 pr 1.4.2025

Forsikret i Frende Polisenr 20865513 Forfall Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 190 785 pr 31.12.2024
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo 5 510 493 pr 31.12.2024
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig : 4
Årlig rentesats 7.7% pr
Dato siste termin 2041

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr 31.12.2024
Total formue kr. 0 pr 31.12.2024

Andre opplysninger

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

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

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	7 500 (inkl MVA)
Innhenting av opplysninger	Kr	N/A
Evt. andre gebyrer	Kr	N/A
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn:	Petter Henriksen
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	fururabben@gmail.com

Send svar til: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___Nesbru, 27/5-2025_____

PRIVATMEGLEREN



_____ _____

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FURURABBEN 23/25

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

Sameiets formål er bestyrelse av fast eiendom

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

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

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

§ 4 FELLESKOSTNADER HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER

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

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

Årsmøtet kan utarbeide nærmere regler for bruken av fellesarealet

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONER

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

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

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

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

§ 7 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem som overfører sin andel i eiendommen fratrer automatisk.

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

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTE

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak

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

§ 10 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Medlemmene kan møte personlig eller ved ektefelle.

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

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

§ 11 INNKALLELSE OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

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

§ 13 SAMEIEMØTETS VEDTAK

På sameiemøtet har hver seksjon én stemme.

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

§ 14 REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

§15 VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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

§ 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt på sameiemøte den 15. april 2002.

Sist endret 31. mai 2012.

Vedtatt på årsmøte 20.06.2022

Ordensregler for Sameiet Fururabben 23/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Lufting gjennom ytterdør er ikke tillatt.

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

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

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

For grilling med gassgrill gjelder følgende regler:

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

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

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

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

    Dørene skal alltid være låst til vaske- og tørkerom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Det skal også varsles ved fest.

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

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

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

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

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

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

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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fururabben 23/25 Boligsameie

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

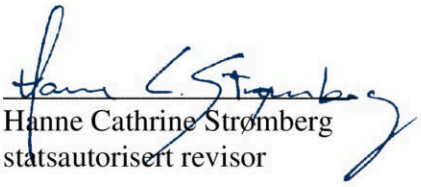
HANNE-KATRIN UVHOLT
Org.nr. 962451535
Mobil: 906 74 757
hku@christiania-revision.no

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

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

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

Oslo, 23.april 2025



Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10 – 0250 OSLO

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAM EIE

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

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

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAM EIE

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

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

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

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

Styret i Fururabben 23/25 Boligsameie

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

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

Fururabben 23/25 Boligsameie

Noter til regnskapet for 2024

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

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

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

Note 1 - Driftsinntekter

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

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

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

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

Note 3 - Kjøpte tjenester

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

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

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

Note 4 - Andre kostnader

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

Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader/fordringer

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

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

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

Note 8 - Bundne midler

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

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

er kr. 2.295.

Note 9 - Festeavgift

Gjelder festeavgift for leie av grunn til parkeringsplasser for 2024

Note 10 - Egenkapital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Fururabben 23A, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 096 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 057 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

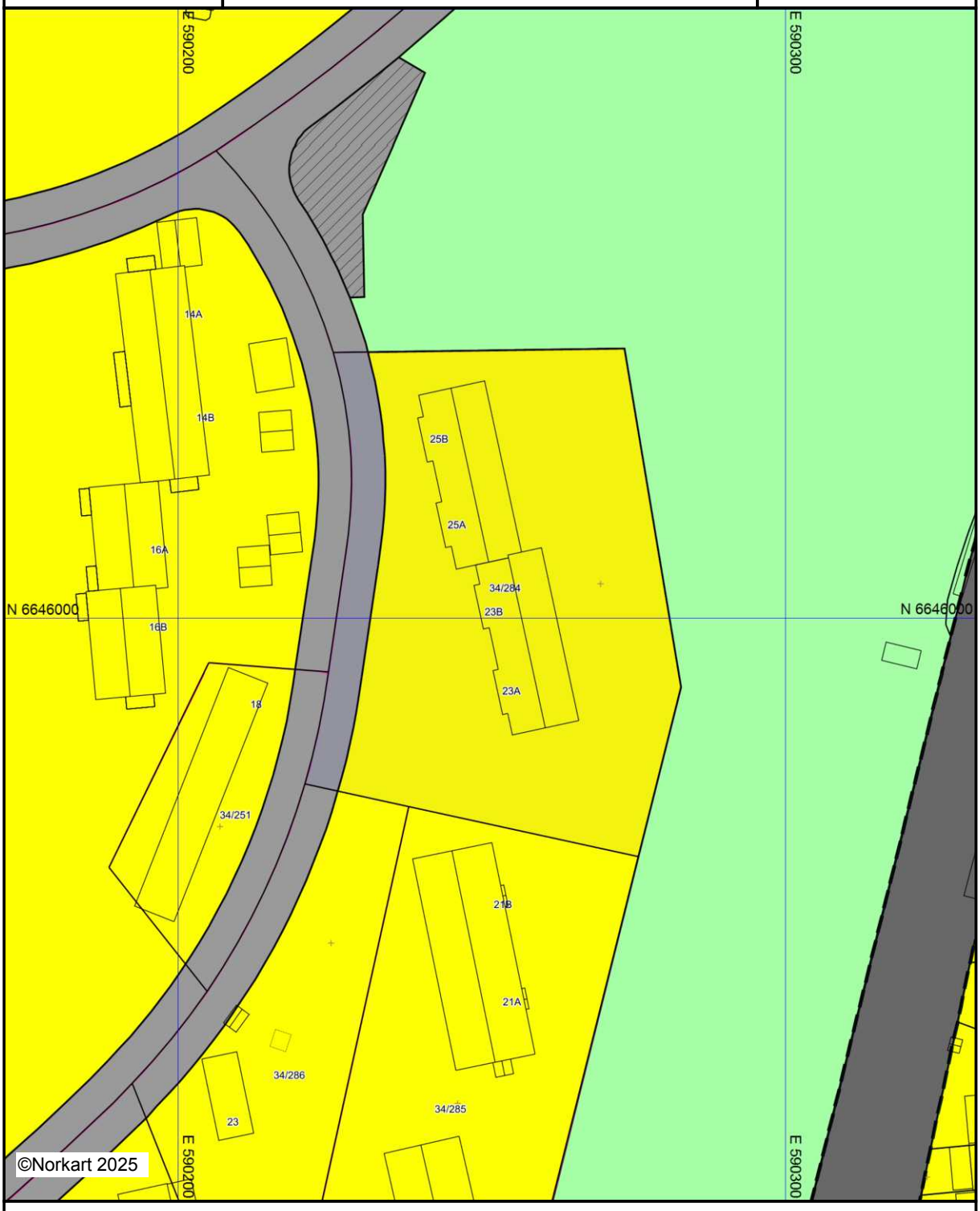
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

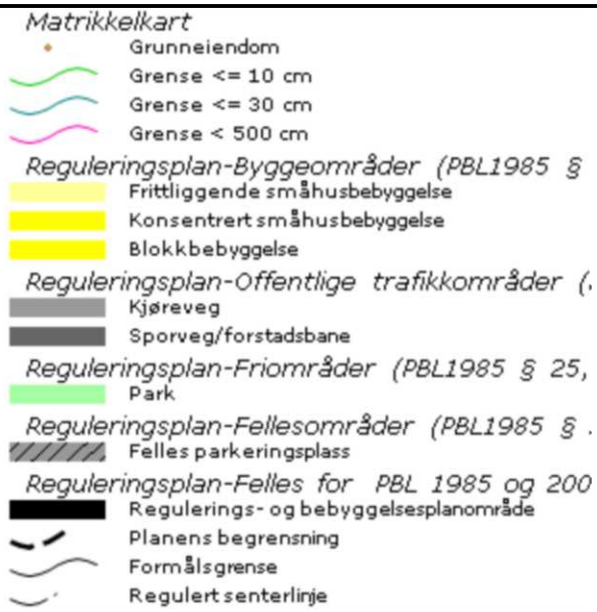
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



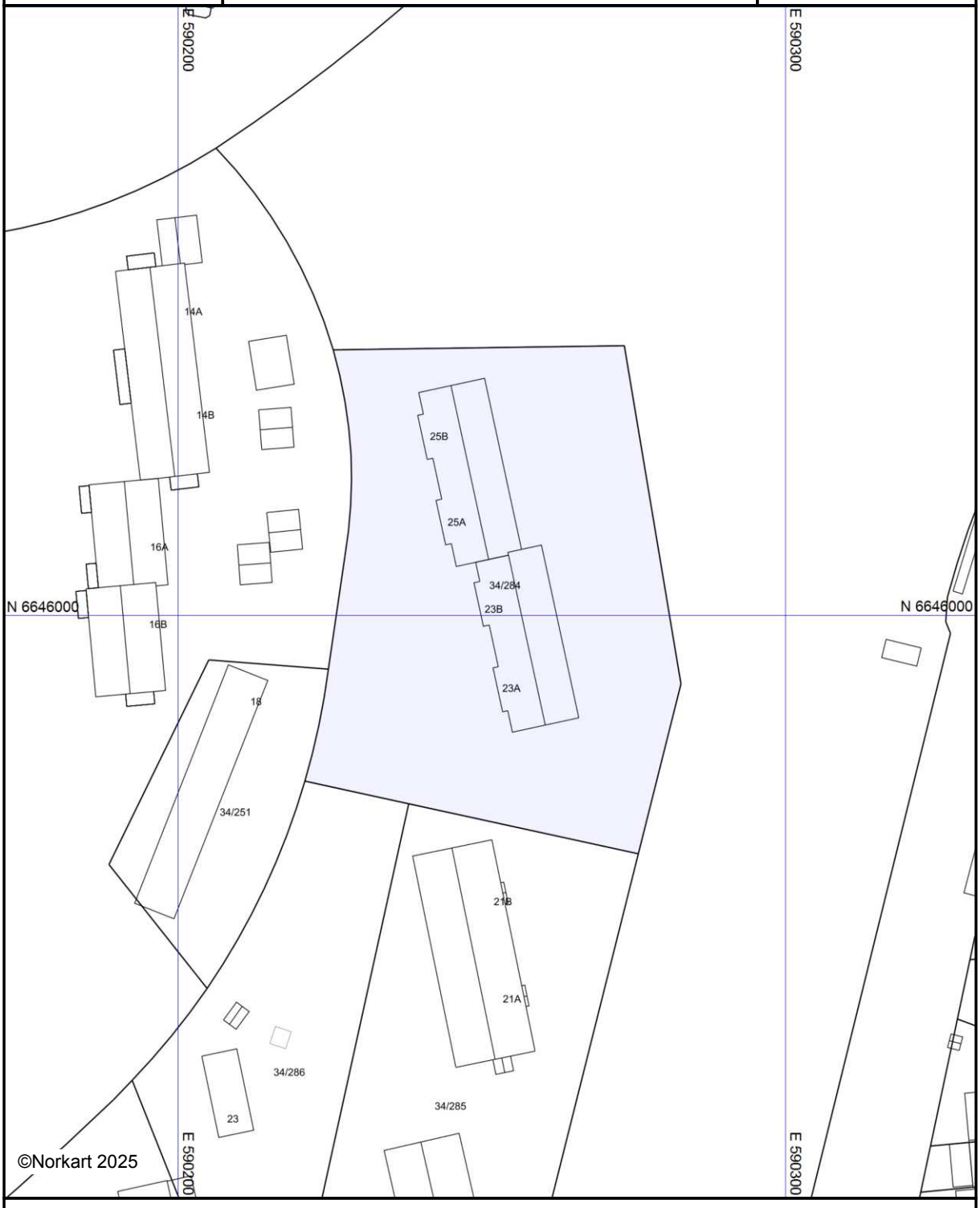
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

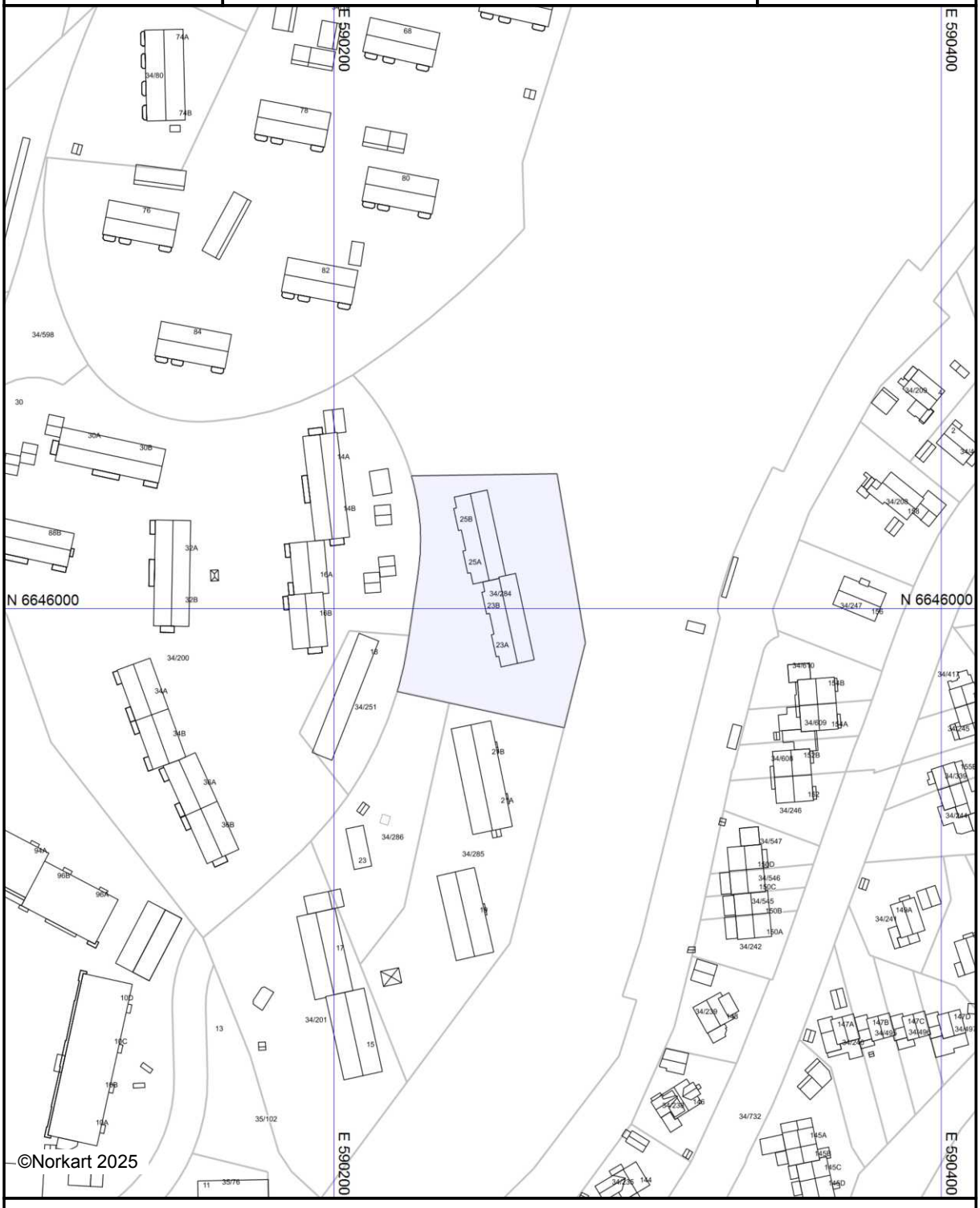
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A
Utskriftsdato: 26.05.2025
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.

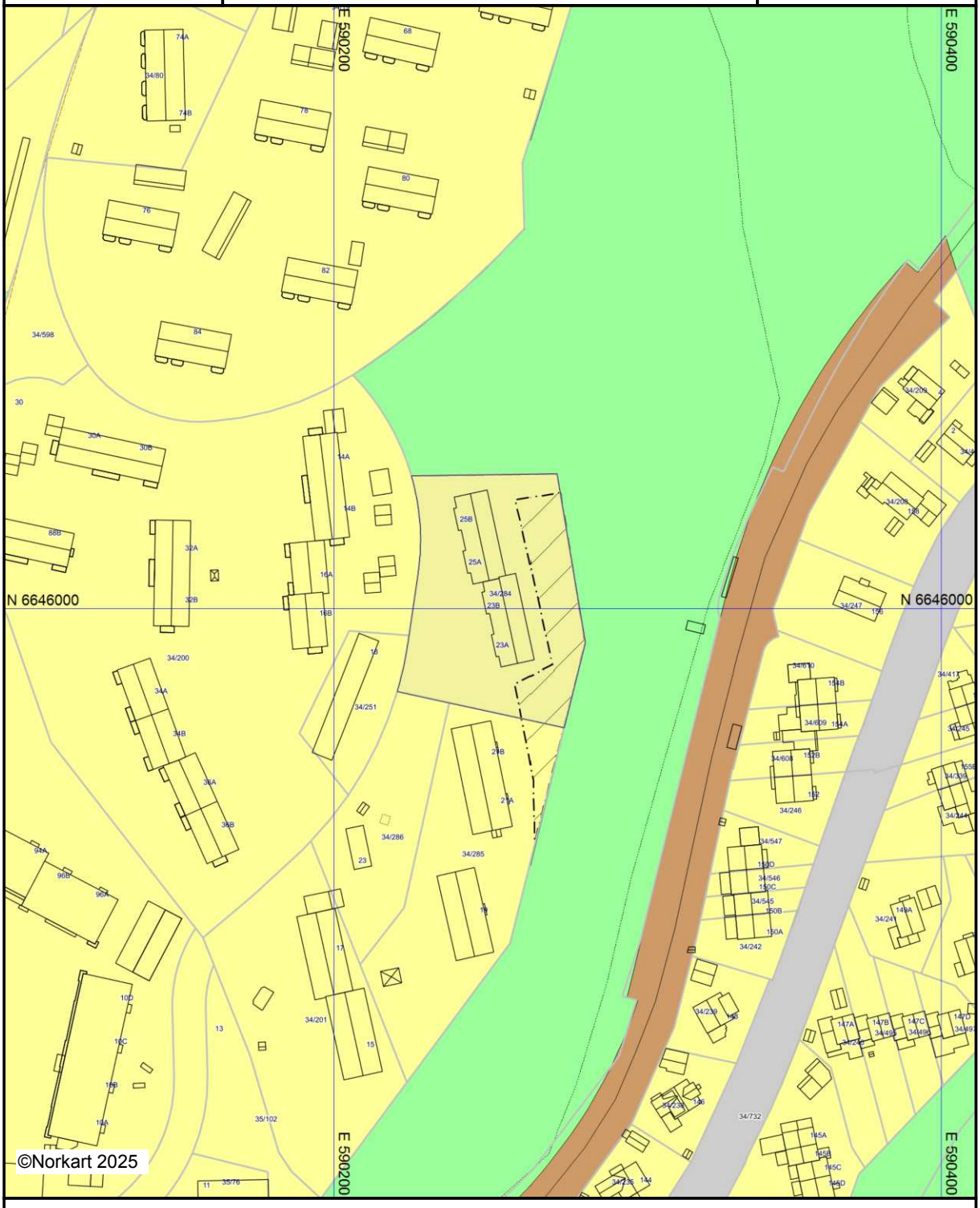
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

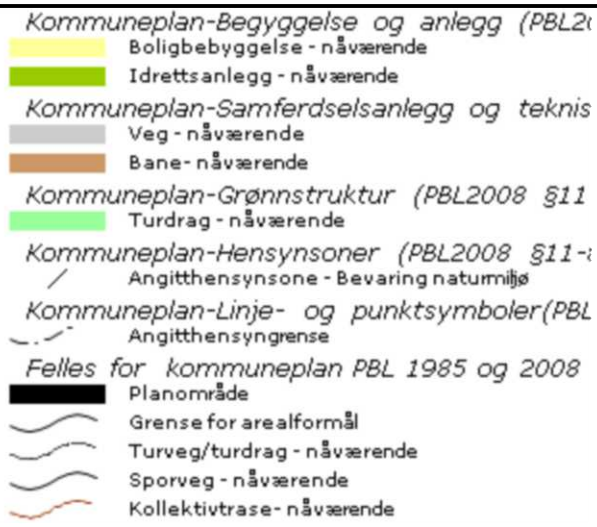
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

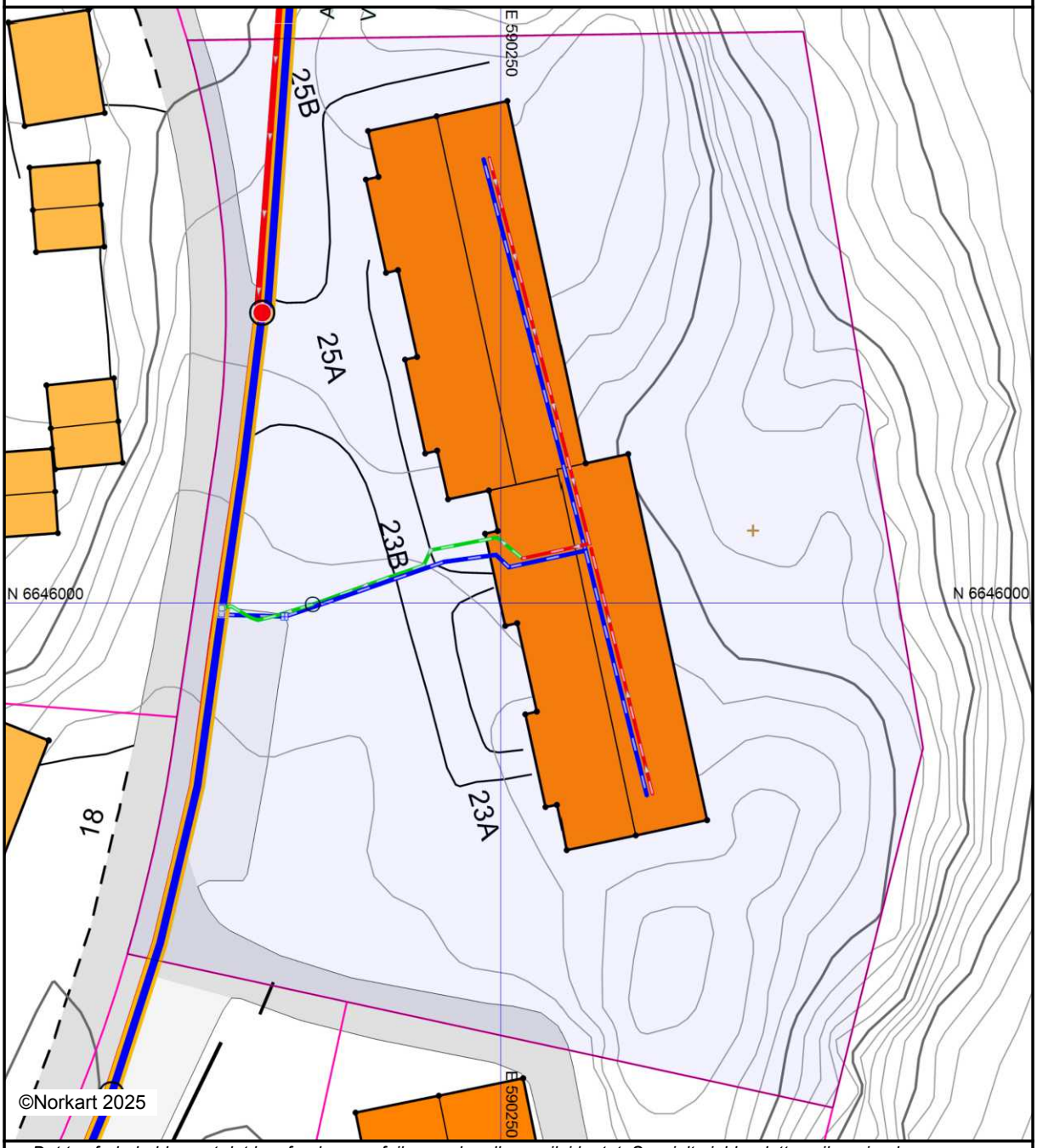
Eiendom: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.

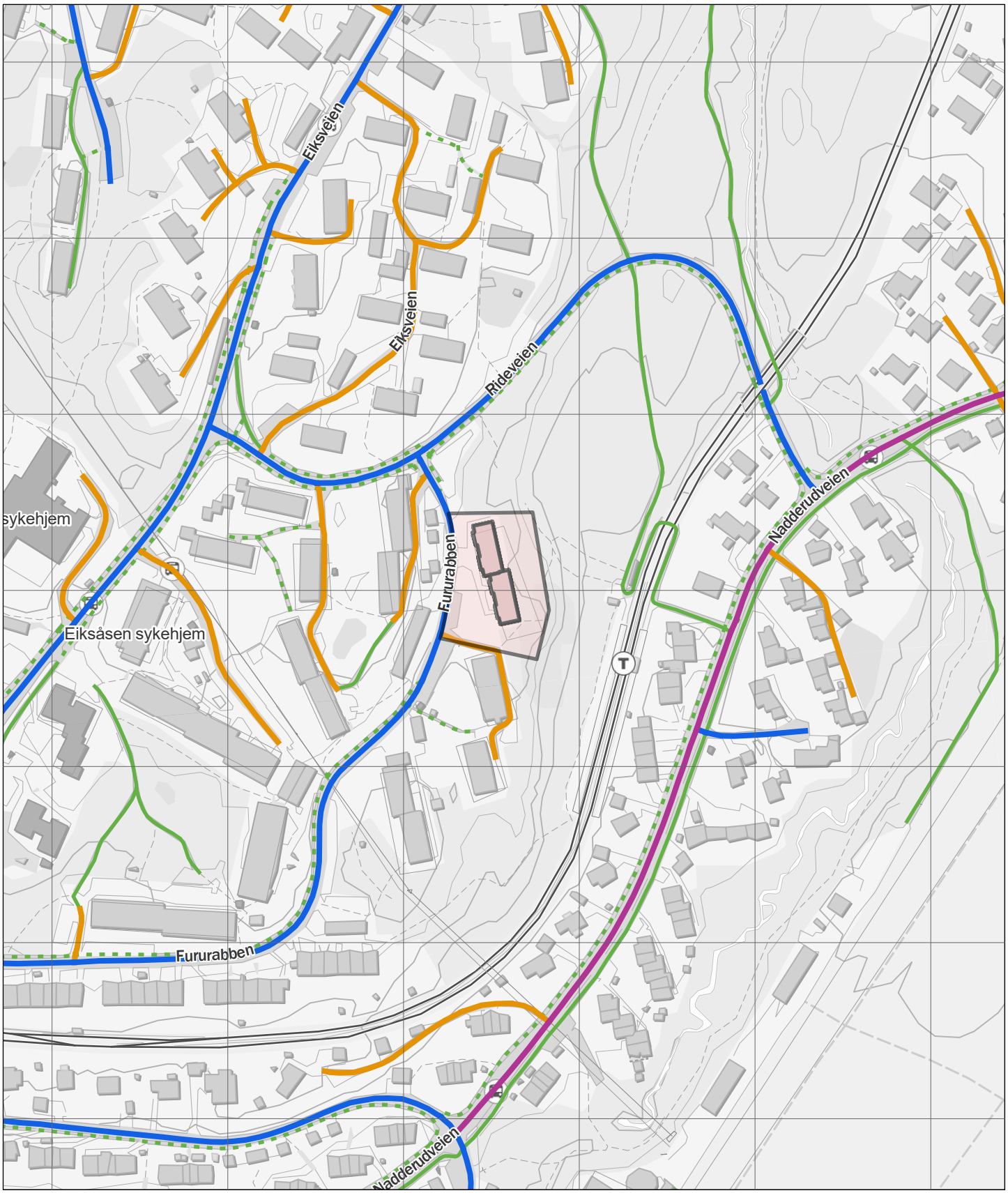


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/284/0/32
Adresse: Fururabben 23A, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/05/2025



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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**284**	Fnr:		Snr:	**32**
Adresse:	**Fururabben 23A, 1361 ØSTERÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
55/270	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Fururabben 23A

Nabolaget Østerås - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	16 min 1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	18 min 1.2 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	25 min 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	16 min 1.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lijordet Linje 2	6 min 0.2 km
Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	12 min 0.5 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	14 min 0.6 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehage (1... 55 barn	13 min 0.8 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	12 min
Coop Extra Eiksmarka	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	14 min
Apotek 1 Eiksmarka	14 min
Østerås Vinmonopol	19 min

SPORT

Eikeli videregående	1 min
Eiksmarka skole	14 min
Østerås Treningssenter	19 min
Fresh Fitness Østerås	19 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fururabben 23A, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 284, Snr. 32, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250273

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881
E-post: stian.holmen-jensen@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.
