PRIVATMEGLEREN

FURUSETHVEIEN 68

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Furusethveien 68, 1811 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 53, bnr. 830, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20862-2018 **Referansenummer:** SH6549

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Væring **Vår ref:** Tommy Væring



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

EVT
ENEBAKK OG VIKEN TAKST AS

Rapportansvarlig



Tommy Væring
Uavhengig Takstingeniør
tommy@taksthuset-follo.no
930 98 004

Norsk takst

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.
Leiligheten disponerer oppmerket biloppstillingsplass på felles parkeringsplass, samt utvendig sportsbod på ca. 5,1 kvm. i felles bodrekke på enden av bygget.

Adresse: Furusethveien 68
Postnummerområde: 1811 ASKIM

Grunnkrets: Magnhildrud
Kirkesogn:Askim
Valgkrets:Askim
Skolekrets: Askimbyen

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

Leiligheten har blitt en del år og det må påregnes oppussing/ oppgraderinger og jevnlig med vedlikehold.

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

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Leilighet beliggende i 1. etasje med direkte adkomst via bakkeplan.
Bygget er oppført i bindingsverk, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Yttertak i saltak utførelse tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 2020. Ett vindu på soverom som er orientert mot øst er fra byggeåret.

Markterrasse på ca. 13 kvm. med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot vest.

INNVENDIG Gå til side

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

Gulv: banebelegg
Vegger: malt tapet, tapet
Himling: malte flater

Leiligheten har betongsåle på isolert grunn.
Synlig elementpipe i stue med muligheter for tilkobling av ildsted.
Innvendig er det profilerte furudører. Dør mellom stue og soverom er malt.

VÅTROM Gå til side

Badet har vinylbelagt gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og underskap med skuffer/dører, frittstående toalett og dusjhjørne. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

(Med bakgrunn i at våtrom er av eldre dato, må en regne med at våtrom må utbedres i tiden som kommer. Våtrom bør overvåkes fremover på grunn av fare for skader, lekkasje eller symptomer på fuktskade i tilstøtende rom)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 1993.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger/rør av kobberrør. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom
Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Leiligheten blir oppvarmet av stedvis panelovner og gulvvarme på bad/vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

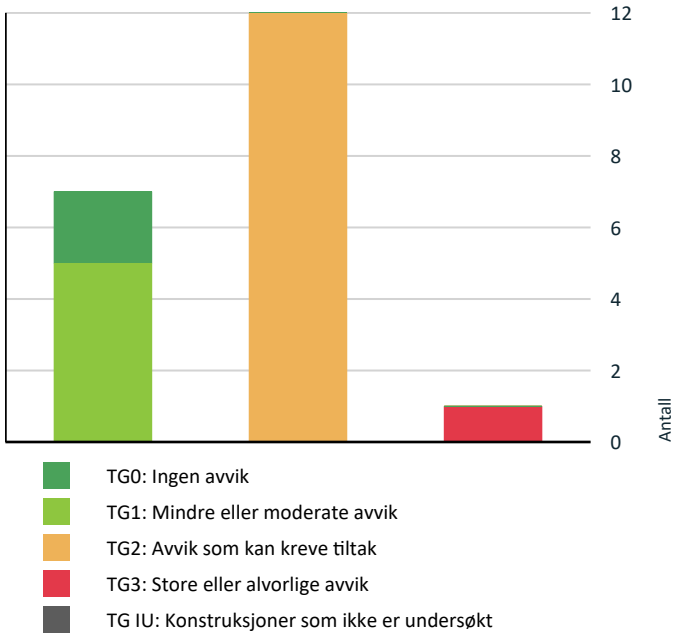
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

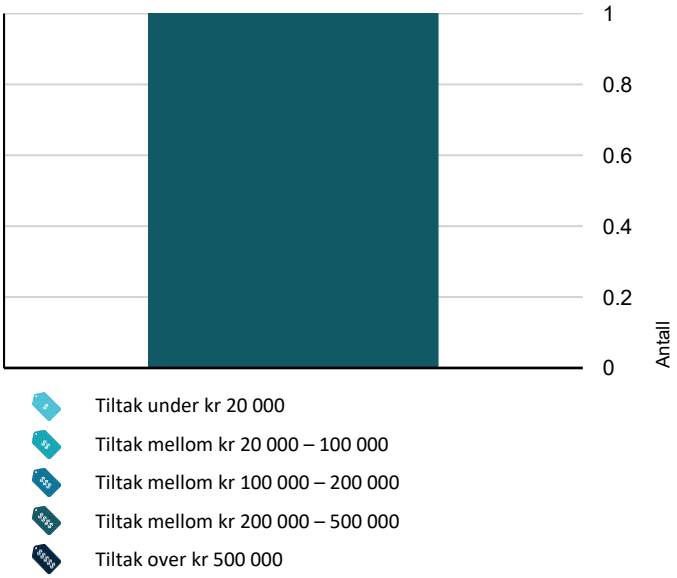
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Ambita infoland

Anvendelse
Eid av eier siden 1993. (leiligheten er utleid på befaringstidspunktet)

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater, innredning og utstyr utifra alder/konstruksjon, dog har leiligheten blitt en del år og det må påregnes enkelte oppgraderinger/vedlikehold.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, men bærer preg av manglende oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	- Oppgradert innmat i sikringsskapet med nye automatsikringer
2019	Modernisering	- Nytt blandebatteri på baderomsinnredning
2020	Modernisering	- Nye vinduer i stue og kjøkken - Ny terrassedør
2024	Modernisering	- Montert nye terrassebord på eksisterende bjelkelag (markterrasse)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 2020. Ett vindu på soverom som er orientert mot øst er fra byggeåret.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu på soverom mot øst får TG 2 på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens vinduer.

(Isolerglass-vinduer produsert før 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ses på som nødvendig men vinduer av eldre dato har ofte store varmetap og det bør vurderes å bytte til nye. (Sørg for å ha ventiler i rommet oppe til enhver tid)

TG 1 Dører

Hovedytterdør i tre m/glass
Alder: byggeår

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue.
Alder: 2020

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 13 kvm. med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot vest.

Terrasser er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Delvis overbygget av terrassen over.

TG 2 Andre utvendige forhold

Isolert bod i rekke på ca. 5,1 kvm. på enden av bygget. Boden har utvendig adkomst, støpt gulv og det er innlagt strøm/lys.

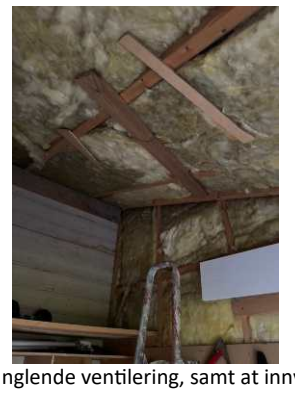
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod har manglende ventilering, samt at innvendige vegger og tak har manglende kledning/plater e.l.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventil i utvendig sportsbod. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for opphopning av fukt og kondens som følge av temperatursvingninger og lagring av fuktige gjenstander (for eksempel sportsutstyr). Over tid kan dette føre til ugunstige fuktforhold med påfølgende fare for muggvekst, råteskader og generell materialnedbrytning.

Behov for å plateslå vegger og innvendig tak er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter



Utvendig bod har manglende ventilering, samt at innvendige vegger og tak har manglende kledning/plater e.l.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulv: banebelegg
Vegger: malt tapet, tapet
Himling: malte flater

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre og varierende overflater med bruksslitasje, riss, hull og merker er registrert men det må alltid kunne forventes på enkelte overflater ved brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for oppgradering av innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter, men det må som oftest påregnes noe overflatebehandling ved eierskifte for å tilfredstille dagens krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har betongsåle på isolert grunn.

Største målte avvik er 11 mm i/på stue/kjøkken.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at styret i borettslaget/sameiet har foretatt radonmålinger på denne andelen. Bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011)

Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: ''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

Til info: Det er ikke et krav om å gjennomføre radonmålinger men hvis du leier ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Synlig elementpipe i stue med muligheter for tilkobling av ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det profilerte furudører. Dør mellom stue og soverom er malt.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret 1993.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Badet har vinylbelagt gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og underskap med skuffer/dører, frittstående toalett og dusjhjørne. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon

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

Takstmann har ikke registrert noe funksjonssvekkelse på våtrommet og det er opplyst fra rekvirent at våtrommet fungerer ok til dagens bruk men merk at tettesjikt/membran i gulv har usikker tettefunksjon pga. alder. Ingen unormale funn av fukt ved fuktsøk. Våtrommet bør overvåkes fremover på grunn av fare for skader, lekkasje eller symptomer på fuktskade i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viktig å informere om at ved videre bruk og ved evt. en lekkasje i rommet så kan det forårsake skade. Det er sterkt anbefalt å oppgradere våtrommet til dagens krav.

(Inntil våtrommet er renovert, så anbefaler takstmann å dusje i dusjkabinett med kontrollert avløp frem til sluk da man ikke utsetter vegger og gulv for direkte fukt. Risikoen for vannlekkasje/fuktskade vil dermed være lavere)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

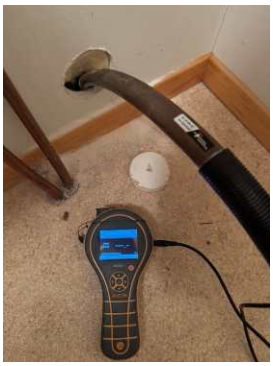


Bilde av sluk i rommet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 1993.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen har slitasje og svelleskader i bunn av frontdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for oppgradering av kjøkken er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter.



Innredningen har slitasje og svelleskader i bunn av frontdører.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre dato. TG 2 er satt utifra alder og tilstand på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av ventilator om/når kjøkkeninnredning skal skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger/rør av kobberrør.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og varmegjenvinning for nye boliger i dag.

TG 2 Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet av stedvis panelovner og gulvvarme på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Installering av el-anlegg ved bygging av boligen. Opplyst fra rekvirent at det ble skiftet til automatsikringer i 2018.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursfortegnelsen i sikringsskap er ikke i samsvar med sikringer, samt at det ikke foreligger samsvarserklæringer etter skifting av sikringer i 2018.

Generell kommentar

Det er ikke fremkommet noen opplysninger om utførende arbeider opp gjennom tiden.
Basert på at boligen selges ved hjelp av rekvirent (ikke bebodd leiligheten) så anbefaler takstmannen at det gjennomføres en el-kontroll for å få oversikt over el-anleggets tilstand.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

PS: Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Utstyr er Ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

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

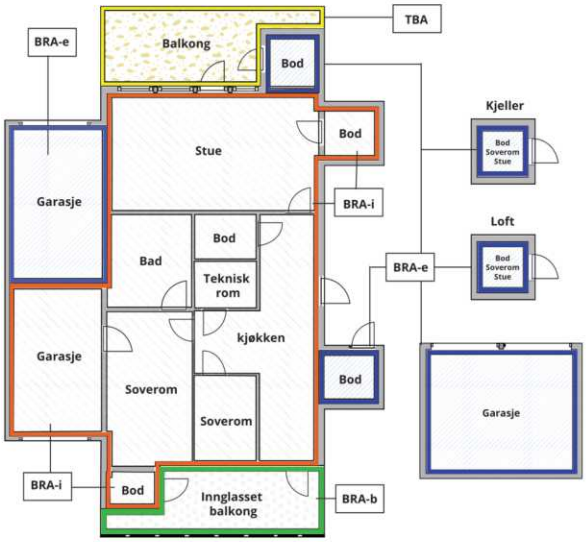
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	5		74	13
SUM	**69**	**5**			**13**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, teknisk rom, soverom, entré, bad/vaskerom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

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

Kommentar: Påkostninger utført av håndverkstjenester eller egeninnsats på boligen er beskrevet under punktet tilbygg / modernisering i rapporten. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvet av takstmann)

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	64	10

Kommentar

Leilighet	NB! Merk at felles yttervegg mellom utvendig sportsbod og bolig ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Tommy Væring	Takstingeniør
	Kine Marie Kopperud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	830		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furusethveien 68

Hjemmelshaver
Olsen Ragnhild

Kommentar
Opplysninger vedrørende andel gjeld/formue etc. er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Furuseth boligsameie	72 / 1584	Boligbyggelaget Usbl. Tlf: 22 98 38 00	977227062

Felles formue
Kr. 29 649 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 288 407 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og populært boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
I Askim sentrum ligger matbutikker, apotek, kino, bibliotek, offentlige kontorer, park med lekeplass, koselig gågate, kjøpesenter, kafeer og restauranter, jernbanestasjon, samt Østfoldbadet. Forøvrig finner du idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, sandvolleyballbanen, friidrettsstadion, idrettshall, og andre fasiliteter en by trenger.

Askim er et pendlervennlig sted å bo med hyppige buss og togavganger til både Ski og Oslo. Mysen ligger ca. 15 min. fra Askim. Det er ca. 45 minutters kjøretid til Töcksfors shoppingsenter. Fra Askim er det ca. 50 minutters kjøretid med bil til Oslo og 20 min til Ski.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate hvorav privat stikkvei inn til eiendommen Jmf. kommunekart.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet tomt i sameiet på ca. 6 200 kvm. Området er pent opparbeidet med grøntarealer og asfalterte gang- og kjøreveier. Gjeldende seksjon disponerer opparbeidet hage med terrasseplatting, plen og hekk.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Det er tillhørende oppmerket fast biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 05.07.1994.
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Egenerklæring

Dette er et dødsbo og eier/hjemmelshaver har ikke fylt ut egenerklæring. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP587064			

Kommentar

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

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Forretningsfører		Div. info er hentet fra foretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SH6549

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250182

Selger 1 navn
Kine Marie Kopperud

Gateadresse
Furusethveien 68

Poststed	Postnr
Askim	1811

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ragnhild Olsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ragnhild Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250182

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 292250182

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Kopperud	5229e2eef53a49e0aa2b0 956a35ea4e176158cee	08.12.2025 11:19:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250182

- 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

Furusethveien 68

Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	22 min 1.9 km
Moen skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 1.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	15 min 11.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyendal Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	15 min 1.3 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	17 min 1.4 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Askim	8 min
Kiwi Askim	8 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

Askimtorget	12 min
Apotek 1 Askim	12 min
Askim Vinmonopol	9 min

SPORT

Askim ungdomsskole	8 min
Maghildrud - balløkke	11 min
Fitnesspoint Askim	13 min
Family Sports Club Askim	14 min

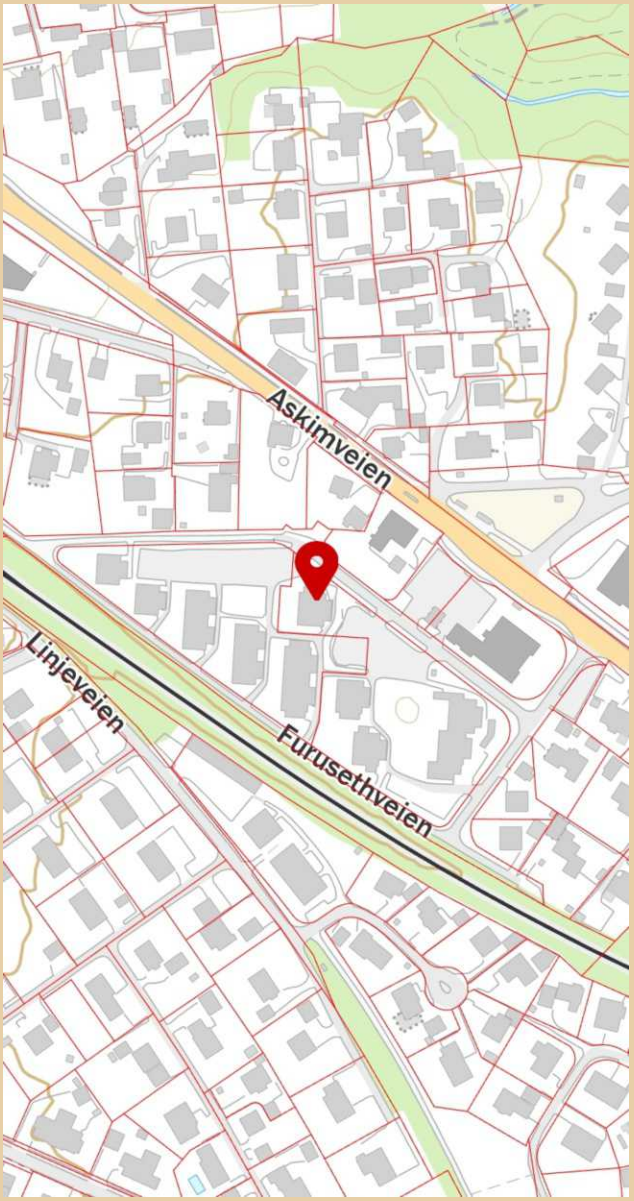
Gateparkering
Lett 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Boligopplysninger:

Furuseth boligsameie		Vår ref.:	2692/1	Fødselsdato eier:	05.03.1944
Furusethveien 68		Type:	Boligsameie		
1811 ASKIM		Eiere:	Ragnhild Olsen		
Organisasjonsnr:	977 227 062	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 066

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	812
	Felleskostnader	2 550
	Renter felleslån	1 555
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	149

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 525

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	812
	Felleskostnader	3 009
	Renter felleslån	1 555
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	149

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	281 879	Gjeld siste årsoppg.:	288 407
Klient ajourf. lån:	6 201 337,89	Klient gj. s. årsoppg.:	6 344 969

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365691049, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 05.12.2025: 6 201 338

Andel av saldo: 281 879

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Birch Hvidsten
Adresse:	Finnestadveien 366
Postnr/-sted:	1880 EIDSBERG
Telefon:	Mob.: 90036636
E-post:	furuseth@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	288 407	Andre inntekter:	983
Annen formue:	29 649	Utgifter:	21 102		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	53/830 - seksjon:1		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6200

Boligopplysninger:

Furuseth boligsameie
Furusethveien 68
1811 ASKIM

Vår ref.: 2692/1
Type: Boligsameie
Eiere: Ragnhild Olsen

Fødselsdato eier: 05.03.1944

Organisasjonsnr: 977 227 062

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP587064

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Sameie
Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass
Vaktmestertjenester: har ikke.

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



INNKALLING 2025

Furuseth boligsameie

Torsdag 27.03.2025 kl. 19:30
Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie

Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 19:30 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Husordensregler
- 4.2 El-kontroll
- 4.3 Økning for ‘’ikke nødvendige’’ prosjekter
- 4.4 Sameie avgift
- 4.5 Parkering lang veien
- 4.6 Leieboere skal meldes til USBL

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

Fordeling: Styreleder kr. 30.000,- og fast styremedlem kr. 15.000,-.

4. Andre saker

4.1 Husordensregler

Husordensreglene våre er gamle og utydelige. Styret har derfor utarbeidet er forslag som er mer renskrevet og tydeligere.
Forslag til nye husordensregler følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Nye husordensregler godkjennes

4.2 El-kontroll

Styret går inn for å få utført el-kontroll på alle leiligheter i 2025.

Forslag til vedtak: Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

4.3 Økning for ‘’ikke nødvendige’’ prosjekter

Sak fra seksjonseier:

Jeg har ingen intensjon å skape noe dårlig stemning rundt dette, spesielt med tanke på at jeg pga egne utfordringer vanligvis ikke kan delta på møter og lignende, men syntes det bør tas opp de jevnlige økningene på felleskostnadene her i felleskap.

Da spesielt økninger som blir gjort for å gjøre arbeid som ikke egentlig er nødvendig fortløpende. Tror flere syntes dette er en påkjenning og usikkerhet i hverdagen, men sitter stille i båten fordi det ikke er noen andre som tar det opp, så greit å få litt samtale rundt det i alle fall.

Jeg syntes ikke styret bør kunne bare velge at jobber, utover det nødvendige, skal gjøres og da sette opp felleskostnadene uten at det da eventuelt stemmes over av boligeierne.

Jeg er f.eks. en av de som kjører elbil og syntes ikke alle skal få økte felleskostnader for de 3 bilene som kan spare en time på ladingen.

Dersom det ikke er nok oppsparte midler til å ordne sånt bør dette heller åpnes for at den enkelte eier kan investere i en bedre løsning på sin parkeringsplass. Selvfølgelig supert om man har oppsparte midler til slikt, men ikke om det ikke kan gjøres uten økning.

Det samme gjelder egentlig asfalten, selvfølgelig finere å ha sprekkfri asfalt, men kan det ikke fikses uten økning når det allerede har gått opp såpass mye syntes jeg det bør prioriteres å bygge opp kontoen og ta den type ting over tid. Eventuelt la beboerne stemme over slike saker før man velger økning. Panelet og taket som har blitt byttet derimot er selvfølgelig en helt annen sak og må gjøres når det må gjøres.

Nå har jeg bodd her i kun 4 år og felleskostnadene har økt til nå over dobbelte på den tiden. Ofte med samme begrunnelser, men uten at det egentlig blir gjort noen prosjekter før eller etter taket. Jeg regner med styret gjør så godt de kan og med gode intensjoner, ikke ment som et angrep på arbeidet de gjør. Jeg tror bare det er en feilprioritering i saker og kostnader/fremgangsmåte på akkurat dette og syntes det burde drøftes når beboerne er samlet og at det åpnes for avstemning av ''ikke nødvendige'' prosjekter før det settes i gang.

Forslag til vedtak: Det er egentlig kun ett konkret tiltak her: Sett opp avstemningsrutiner så boligeier har noe de skulle sagt før arbeid som ikke er nødvendig for boligmassen blir satt i gang. Dersom det ikke er oppsparte midler til det

Styrets innstilling: Styret gjør kun nødvendig vedlikehold, noe som også er styrets arbeid.

4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

Sameie avgiften burde reduseres da hver beboer må selv stå for tv og internett hver måned. Dette har i alle år hvert inkludert i sameieavgiften tidligere.

Forslag til vedtak: Redusere avgiften

Styrets innstilling: Det er vesentlig dyrere å drifte et sameie. Sameiet dekker fremdeles grunnpakken i TV/internett, men har åpnet for større valgmulighet for beboerne samt bedre hastighet/linje.

4.5 Parkering lang veien

Sak fra seksjonseier:

Mye parkering langs veien av de som tilhører kirken. De stenger for uttrykning og beboere.

Forslag til vedtak: De kan parkere på Esso, eller ordne egen parkering.

Sette opp sperre steiner på gress skråningen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til å se på en løsning rundt dette.

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

Styret skal vite hvem som står oppført som leietakere. Eier registrerer leietaker på Bonabo - Min side. Registreringen er vederlagsfri.

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:
Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/ eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

Forslag til vedtak: Eiere som leier ut boligen sin i sameiet må registrere leietaker hos USBL - Bonabo Min side.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vilde Hesthagen
Styremedlem, Øyvind Birch Hvidsten
Styremedlem, Torbjørn Waldemarsen
Varamedlem, Amanda Gulestøl Stubsve
Varamedlem, Bjørn Olsen

5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**501 884**	**235 491**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	328 088	451 339
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-180 187	-184 946
B. Endring arbeidskapital	**147 901**	**266 393**
C. Arbeidskapital	**649 786**	**501 884**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	691 190	635 966
Kortsiktiggjeld	-41 404	-134 082
C Arbeidskapital	**649 786**	**501 884**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Furuseth boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 307 394	1 181 400	1 297 000	1 357 798
Sum leieinntekt		**1 307 394**	**1 181 400**	**1 297 000**	**1 357 798**
Sum inntekt		**1 307 394**	**1 181 400**	**1 297 000**	**1 357 798**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	6 204	6 000	8 460
Styrehonorar	2	60 000	44 000	44 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		11 405	17 080	20 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	129 024	77 807	101 000	119 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 599	5 938	6 000	7 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	384	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	0	6 563	95 000	235 000
Revisjonshonorar		5 394	5 151	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		27 502	26 093	27 000	29 000
Andre honorar	7	1 450	751	3 000	3 000
Kontorkostnad		1 158	0	1 000	2 000
TV/bredbånd		208 745	71 837	159 000	39 336
Forsikringer		71 862	66 552	72 000	80 414
Andre kostnader	8	4 713	1 206	4 500	5 750
Sum kostnad		**536 695**	**329 181**	**546 500**	**612 260**
Driftsresultat		**770 699**	**852 219**	**750 500**	**745 538**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 637	9 983	8 000	15 000
Rentekostnad		464 248	410 862	449 000	451 712
Netto finansposter		**442 611**	**400 880**	**441 000**	**436 712**
Årsresultat		**328 088**	**451 339**	**309 500**	**308 826**
Overført sameiekapital		328 088	451 339	0	0
SUM OVERFØRINGER		**328 088**	**451 339**	**0**	**0**

Balanse 2024 Furuseth boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 962	9 240
Andre kortsiktige fordringer		11 119	4 920
Forskuddsbetalte kostnader		24 853	178 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		650 256	443 265
Sum omløpsmidler		**691 190**	**635 966**
SUM EIENDELER		**691 190**	**635 966**

Balanse 2024 Furuseth boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 695 184	-6 023 271
Sum opptjent egenkapital		**-5 695 184**	**-6 023 271**
Sum egenkapital	**9**	**-5 695 184**	**-6 023 271**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 344 969	6 525 156
Sum langsiktig gjeld		**6 344 969**	**6 525 156**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 875	0
Leverandørgjeld		23 374	128 818
Påløpne renter		2 496	3 727
Annen kortsiktig gjeld		659	1 537
Sum kortsiktig gjeld		**41 404**	**134 082**
Sum gjeld		**6 386 374**	**6 659 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**691 190**	**635 966**

Sted:_____ Dato:_____

Vilde Hesthagen Styreleder	Øyvind Birch Hvidsten Styremedlem	Torbjørn Waldemarsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 22 seksjoner.Eiendommen er oppført på g.nr 53 b.nr 830 i 3014 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 6.200 kvm.
Forsikringspolisen If skadeforsikring SP 587064.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	548 988	446 952
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 180	137 016
3650 Innkrevde felleskostn. renter	460 614	405 108
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	183 612	192 324
Sum	**1 307 394**	**1 181 400**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	44 000
Sum	**68 460**	**50 204**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6362 Skadedyrutryddelse	8 829	7 922
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 875	26 135
6392 Containerleie/tømming	3 070	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	58 750	43 750
Sum	**129 024**	**77 807**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 599	5 938
Sum	**6 599**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	384	0
Sum	**384**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	6 563
Sum	**0**	**6 563**

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

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	751
Sum	**1 450**	**751**

Konto 6714 gjelder varsel endring felleskostnader.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 683	0
7770 Betalingskostnader	937	943
7773 Omkostninger innkreving	2 093	262
Sum	**4 713**	**1 205**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 023 271	328 087	-5 695 184
Sum opptjent egenkapital	**-6 023 271**	**328 087**	**-5 695 184**
Sum egenkapital	**-6 023 271**	**328 087**	**-5 695 184**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameietdekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	utbedring tak
Lånenummer:	**16365691049**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 820 000
Lånesaldo 01.01:	6 525 156
Avdrag i perioden:	180 187
Lånesaldo 31.12:	**6 344 969**
Saldo 5 år frem i tid:	5 222 925

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365691049	22	288 408	6 344 976

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Furuseth boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furuseth boligsameie

Styreleder	Vilde Hesthagen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Øyvind Birch Hvidsten (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Waldemarsen (sign.)	21.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Furuseth Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furuseth Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 07:35:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AMLGS-T52DN-M3DSG-32UI1-4IE7S-4QA64

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET

1: INDRE ORDEN.

1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

Indre vedlikehold av leilighetene og bodene påhviler den enkelte sameier.
Dette gjelder også utvendige lyspærer som naturlig tilhører hver enkelt seksjon.
Dette gjelder også for brannvarsler og batteri til brannvarsler.

1.2. Dyr

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
For hundehold gjelder politivedtektene. Hunder må ikke løpe fritt omkring på området, og alt som hunder **"etterlater" seg må øyeblikkelig fjernes!**

Skal du anskaffe deg hund eller katt må det søkes om tillatelse til å ha det fra styret.
Dette gjelder ikke nye beboere som har katt ved innflytning.

1.3. Nattero

Mandag-Fredag.
Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.
Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.
Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

1.4 Søppel

Husholdnings søppel.
Søppel skal umiddelbart kastet i sameiets containere, og ikke setter utenfor leilighetene. Dette for å hindre lukt og skadedyr. Søppel skal kildesorteres, og ting som er for stort til å kastes i containerne er beboers ansvar å kaste på egenhånd. Det skal **ikke** settes utenfor containerne.

Tom emballasje, gamle møbler eller annet løsøre skal ikke hensettes lengre enn høyst nødvendig, og må besørges bortkjørt så fort som mulig.

1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.
Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

1.6 Strøsand.

Strøsand finnes i egne strøkasser rundt om på fellesområdet. Det er viktig at alle bidrar å strø for hverandre. Strøsand må ikke kostes bort før feiebil kommer på våren.

2: INDRE FELLESOMRÅDER.

2.2. Orden og ryddighet.

Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med å holde orden rundt husene og i trapper. Felles inngangspartier skal holdes rene og ryddige. Alle beboere er pliktige til å delta. Sykler, leker, sparker, kjelker, ski, skotøy, barnevogner m.m. må ikke under noen omstendigheter hensettes slik at de kan være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

2.3. Planter.

Stell av planter og plener og annet som tilhører sameiet gjøres i størst mulig grad i fellesskap. Tidspunkt for dugnader settes opp, og vi oppfordrer flest mulig til å delta.
Er man forhindret fra å delta så er det fint om styret får beskjed.

2.4. Barn og Lek.

Barn skal fortrinnsvis leke på lekeplassene. Ballspill som kan forårsake skade på Sameiets eiendom er ikke tillatt. Foreldre og foresatte må påse at barnas lek og opphold ute ikke i unødig grad er til sjenanse for de andre beboerne.

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.
Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.
Vis hensyn!

2.5 Beplanting i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å plante trær – busker- blomster – hekk ol. I felles arealer.
Ønsker du det, så må du sende inn søknad om dette til styret.

2.6 Fasadeendring.

Ønsker du å sette opp TV antenne / Radio antenne / Parabol / Air Condition

eller gjøre endringer på balkong, utvide /etablere terrasse, sette opp hekk eller annet.
Da må du sende inn søknad om dette til styret.

3. TRAFIKK OG PARKERING.

3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

All kjøring på Sameiets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Kjøring til leilighetenes inngangsparti må ikke forekomme uten at det er tvingende nødvendig. Beboerne er forpliktet til å sørge for at også besøkende og drosjer følger denne regel. Brytes denne bestemmelsen, forbeholder Sameiets styre seg å nekte vedkommende adgang til eiendommen med bil, motorsykkel etc.

3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.
Hver eier har sin parkeringsplass.

3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

Parkeringsplassen må ikke - uten etter avtale med styret - benyttes til parkering av campingvogner, båter, tilhengere eller uregistrerte kjøretøyer.

4. BALKONGER OG TERRASSER.

4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

Beboere i 1. etg. er ansvarlig for stell av et område inntil 4 meter fra husveggen og kan derfor benytte dette området til eget bruk.

4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

Grilling er tillatt, men på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for andre.

4.3. Markise farge.

Markiser etc. kan ikke settes opp uten etter godkjennelse av styret. Farge og type på markiser skal være mest mulig ensartet.

5. GENERELT.

5.1. Husordensregler.

Endring av disse husordensregler vedtas av STYRET i sameiet, som eget styrevedtak.
Styret plikter å informere beboerne med nytt skriv vedr endringer på husordensreglene.
Samt informere om når husordensreglene skal iverksettes ifra.

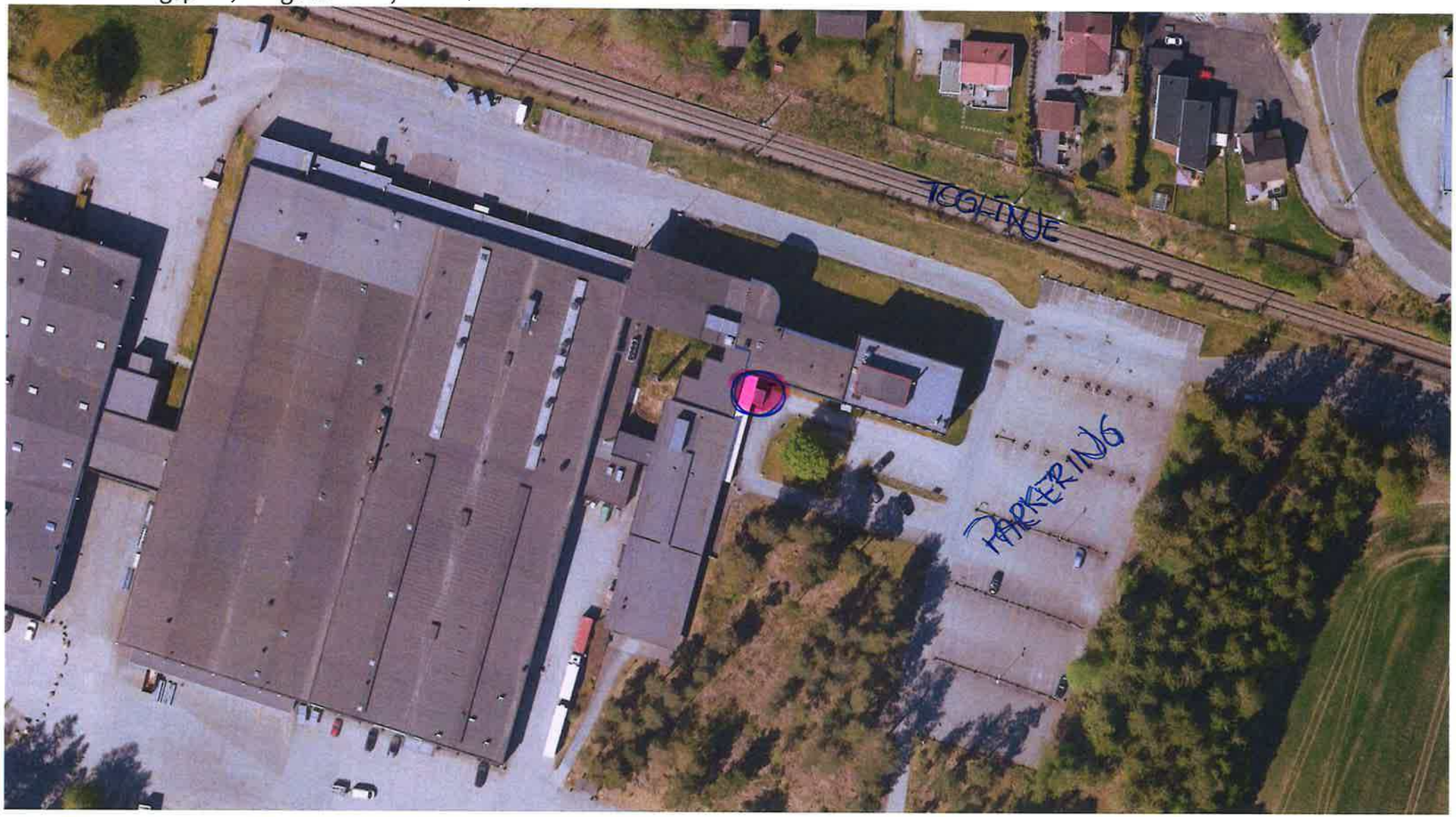
Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.

Askim, den .....

_____

Beboer / Andelseier signatur.

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.



Hovedinngangen merket av på bildet brukes når dere kommer på generalforsamlingen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 27.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Furuseth boligsameie torsdag 27.03.2025 kl. 19:30 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Husordensregler

Husordensreglene våre er gamle og utydelige. Styret har derfor utarbeidet er forslag som er mer renskrevet og tydeligere.
Forslag til nye husordensregler følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Nye husordensregler ble godkjent. Enstemmig vedtatt.

4.2 El-kontroll

Styret går inn for å få utført el-kontroll på alle leiligheter i 2025.

Vedtak:
Sameiet bekoster kontrollen, men hver eier påkoster utbedringer.

4.3 Økning for ''ikke nødvendige'' prosjekter

Sak fra seksjonseier:

Jeg har ingen intensjon å skape noe dårlig stemning rundt dette, spesielt med tanke på at jeg pga egne utfordringer vanligvis ikke kan delta på møter og lignende, men syntes det bør tas opp de jevnlige økningene på felleskostnadene her i felleskap.

Da spesielt økninger som blir gjort for å gjøre arbeid som ikke egentlig er nødvendig fortløpende. Tror flere syntes dette er en påkjenning og usikkerhet i hverdagen, men sitter stille i båten fordi det ikke er noen andre som tar det opp, så greit å få litt samtale rundt det i alle fall.

Jeg syntes ikke styret bør kunne bare velge at jobber, utover det nødvendige, skal gjøres og da sette opp felleskostnadene uten at det da eventuelt stemmes over av boligeierne.

Jeg er f.eks. en av de som kjører elbil og syntes ikke alle skal få økte felleskostnader for de 3 bilene som kan spare en time på ladingen.

Dersom det ikke er nok oppsparte midler til å ordne sånt bør dette heller åpnes for at den enkelte eier kan investere i en bedre løsning på sin parkeringsplass. Selvfølgelig supert om man har oppsparte midler til slikt, men ikke om det ikke kan gjøres uten økning.

Det samme gjelder egentlig asfalten, selvfølgelig finere å ha sprekkfri asfalt, men kan det ikke fikses uten økning når det allerede har gått opp såpass mye syntes jeg det bør prioriteres å bygge opp kontoen og ta den type ting over tid. Eventuelt la beboerne stemme over slike saker før man velger økning. Panelet og taket som har blitt byttet derimot er selvfølgelig en helt annen sak og må gjøres når det må gjøres.

Nå har jeg bodd her i kun 4 år og felleskostnadene har økt til nå over dobbelte på den tiden. Ofte med samme begrunnelser, men uten at det egentlig blir gjort noen prosjekter før eller etter taket. Jeg regner med styret gjør så godt de kan og med gode intensjoner, ikke ment som et angrep på arbeidet de gjør. Jeg tror bare det er en feilprioritering i saker og kostnader/fremgangsmåte på akkurat dette og syntes det burde drøftes når beboerne er samlet og at det åpnes for avstemning av ''ikke nødvendige'' prosjekter før det settes i gang.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

4.4 Sameie avgift

Sak fra seksjonseier:

Sameie avgiften burde reduseres da hver beboer må selv stå for tv og internett hver måned. Dette har i alle år hvert inkludert i sameieavgiften tidligere.

Vedtak:

Det ble vedtatt at sameieavgiften/felleskostnadene ikke skal reduseres.

4.5 Parkering lang veien

Sak fra seksjonseier:

Mye parkering langs veien av de som tilhører kirken. De stenger for uttrykning og beboere.

Vedtak:

Styret skal se på løsninger rundt parkeringen langs veien.

4.6 Leieboere skal meldes til USBL

Styret skal vite hvem som står oppført som leietakere. Eier registrerer leietaker på Bonabo - Min side. Registreringen er vederlagsfri.

Paragraf 3 i vedtektene regulerer allerede dette:
Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

Vedtak:

Eiere som leier ut boligen sin i sameiet må registrere leietaker hos USBL - Bonabo Min side.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vilde Hesthagen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birch Hvidsten for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen av styremedlemmene er i utgangspunktet på valg

Vedtak:
Valgt ble: Idar Oskar Jenssen for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Amela Lovic for 1 år

Valgt ble: Rønnaug Skjelle for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Rønnaug Skjelle og Amela Lovic for 1 år.

Protokoll for Furuseth boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Øyvind Birch Hvidsten (sign.)	27.03.2025

Vedtekter for Furuseth Boligsameie

Gnr. 53, Bnr. 830 i Askim kommune

Vedtektene ble sist endret 24.05.2020.

Sameiet er etablert i henhold til Lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6. Loven regulerer forholdet mellom seksjonseierne, sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandlingen.

§1

Sameiets navn er Furuseth Boligsameie.
Det består av seksjon nr. 1 - nr. 22; i alt 22 andeler i gnr. 53, bnr. 830 i Indre Østfold kommune.

§2

Sameiets formål er å eie og forvalte seksjonseiernes eiendom samt å forestå fellestiltak i sammenheng med seksjonseiernes interesser med utgangspunkt i eierseksjonsloven. I tilfelle tvil om hvorvidt en sak er fellestiltak, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet; jfr. Vedtektenes § 9.

§3

Den enkelte seksjonseier kan kun pantsette eller selge sin andel i forbindelse med pantsettelse eller salg av den eiendom som andelen er knyttet til. Salg skal meddeles styret og/eller forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Fremleie er tillatt under forutsetning av at fremleietaker vedkjenner seg og godtar sameiets husordensreglement skriftlig. Melding om fremleie skal meldes styret og/eller forretningsfører sammen med nevnte husordensreglement i undertegnet og akseptert stand av fremleietakeren.

§4

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for de fellesutgifter som påløper etter fordeling i henhold til vedtektenes § 5. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til antall andeler.

§5

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til antall andeler med mindre årsmøtet treffer annen beslutning. Seksjonseierne skal etter vedtak av styret hvert år forskuddsvis innbetale et á kontobeløp til dekning av utlignet andel av fellesutgifter. Beløpet deles opp i 12 månedlige terminer, som betales forskuddsvis den 1. i hver måned, med mindre noe annet er avtalt med forretningsfører. Forsinket betaling kan medføre rentebelastning og ileggelse av purregebyr. Unnlatelse av å betale disse utgiftene innen 30 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold; jfr. §§ 7 og 15.

§6

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Det beløp den enkelte seksjonseier skal innbetale fastsettes av årsmøte på bakgrunn av antall andeler.

§7

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8

Årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av juni måned, er Sameiets øverste organ. Det innkalles skriftlig av styret med høyst 20 og minst 8 dagers varsel. Styrets årsrapport, revidert regnskap og andre saksdokumenter skal være sendt ut før møte avholdes.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 3 dagers varsel. Saksdokumenter skal være utsendt før møte avholdes.

All skriftlig utsendelse fra sameiet og forretningsfører, slik som innkallinger, varsler og protokoller, skjer utelukkende ved hjelp av e-post, og det påhviler den enkelte seksjonseier å disponere en fungerende e-postadresse og holde denne oppdatert hos sameiets til enhver tid valgte forretningsfører.

Hver seksjonseier har en stemme. En seksjonseier kan møte ved en fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt. I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Stemmeberettiget er den som til enhver tid har hjemmel til seksjonen.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

På det ordinære årsmøte behandles:

A: Årsberetning fra styret.
B: Årsregnskap og budsjett for kommende år.
C: Valg av styre med vararepresentanter.
Særskilt valg av styreleder.
D: Valg av revisor.
E: Valg av valgkomité.
F: Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

§9

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Ved vedtak om salg av hele eller vesentlig deler av eiendommen kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 10

Sameiets styre skal stå for driften av sameiet. Styret består av 3 medlemmer som velges for to år ad gangen og 2 numeriske varamedlemmer som velges for ett år ad gangen. Dog reguleres dette slik at det på årsmøte for 1994; som avholdes 23. februar 1995, velges to styremedlemmer for ett år og ett styremedlem for to år.
Styreleder velges deretter fra det nye styre, ved særskilt valg, for en periode på ett år.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal forvalte seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Det tilligger styret å ansette forretningsfører, vaktmester eller andre til å bistå seg med driften av sameiet. Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

§ 11

Seksjonseiere med bolig i l. etg. har en eksklusiv bruksrett til et område foran verandadør/vindu på inntil 4 meter fra vegg og i seksjonens bredde. Det er en forutsetning at seksjonseiere med denne bruksrett vedlikeholder området på en måte som ikke er til ulempe for de øvrige seksjonseierne. Brytes denne forutsetning, kan sameiets styre foreta hva som er nødvendig for istandsettelse og belaste vedkommende seksjonseier for eventuelle utlegg. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk/eksklusiv bruksrett inntil 30 år fra og med vedtektsendring vedtatt 02.05.2018, jf. Eierseksjonsloven §25.

Det er ikke tillatt å lade el-bil på strømuttakene på p-plassene. Lading av El-bil skal kun foregå på godkjente ladepunkter, inntil videre tilkoplet hver enkelt sitt private strømanlegg.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 12

Bygningsmessige ombygninger i seksjoner kan foretas med styrets godkjennelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret og årsmøte har vedtatt det; samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 13

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør etter den forsikring som er dekket av sameiet i godkjent selskap. Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes av den seksjonseier som skadeserstatningen gjelder.

§ 14

Ved underskrift av denne avtale, fraskriver seksjonseierne seg gjensidig enhver forkjøpsrett samt innløsnings- og oppløsningsrett. Samtidig godkjennes også sameieavtalen bindende for rettsetterfølgerne. Seksjonseierne er klar over at det på hvert enkelt seksjonsnummer er tinglyst en klausul om at man, under enhver omstendighet, er forpliktet til å opprettholde sitt medlemskap i Sameiet så lenge det hviler lån fra Husbanken på noen av de eiendommer som omfattes av sameiet.

§ 15

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameie etter nærværende vedtekter og de ordensregler som årsmøtet til enhver tid fastsetter, kan sameieren pålegges å fraflytte og selge seksjonen jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

§ 16

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 til anvendelse.

Ovenstående vedtekter er lest og akseptert.

Askim, den .....

_____

HUSORDENSREGLEMENT FOR FURUSETH BOLIGSAMEIET

1: INDRE ORDEN.

1.1. Indre vedlikehold av leilighetene og bodene

Indre vedlikehold av leilighetene og bodene påhviler den enkelte sameier.
Dette gjelder også utvendige lyspærer som naturlig tilhører hver enkelt seksjon.
Dette gjelder også for brannvarsler og batteri til brannvarsler.

1.2. Dyr

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
For hundehold gjelder politivedtektene. Hunder må ikke løpe fritt omkring på området, og alt som hunder **"etterlater" seg må øyeblikkelig fjernes!**

Skal du anskaffe deg hund eller katt må det søkes om tillatelse til å ha det fra styret.
Dette gjelder ikke nye beboere som har katt ved innflytning.

1.3. Nattero

Mandag-Fredag.
Det skal være nattero i leilighetene på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00

Lørdag og søndag, samt offentlige helligdager.
Det skal være nattero i leilighetene på disse dagene mellom kl. 23.00 og 10.00

Med nattero så menes: å ikke forstyrre naboer.
Eksempel: Hamring, boring, høy musikk, høylytt prating ifra leiligheter, løping og tramping på gulv og festing.

1.4 Søppel

Husholdnings søppel.
Søppel skal umiddelbart kastet i sameiets containere, og ikke setter utenfor leilighetene. Dette for å hindre lukt og skadedyr. Søppel skal kildesorteres, og ting som er for stort til å kastes i containerne er beboers ansvar å kaste på egenhånd. Det skal **ikke** settes utenfor containerne.

Tom emballasje, gamle møbler eller annet løsøre skal ikke hensettes lengre enn høyst nødvendig, og må besørges bortkjørt så fort som mulig.

1.5 Tvister og Uenigheter.

Alle tvister og uenigheter mellom naboer ønskes last av naboene selv.
Med mindre det er forhold som berører brudd på gjeldende vedtekter eller overholdelse av husordensreglene.

1.6 Strøsand.

Strøsand finnes i egne strøkasser rundt om på fellesområdet. Det er viktig at alle bidrar å strø for hverandre. Strøsand må ikke kostes bort før feiebil kommer på våren.

2: INDRE FELLESOMRÅDER.

2.2. Orden og ryddighet.

Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med å holde orden rundt husene og i trapper. Felles inngangspartier skal holdes rene og ryddige. Alle beboere er pliktige til å delta. Sykler, leker, sparker, kjelker, ski, skotøy, barnevogner m.m. må ikke under noen omstendigheter hensettes slik at de kan være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

2.3. Planter.

Stell av planter og plener og annet som tilhører sameiet gjøres i størst mulig grad i fellesskap. Tidspunkt for dugnader settes opp, og vi oppfordrer flest mulig til å delta.
Er man forhindret fra å delta så er det fint om styret får beskjed.

2.4. Barn og Lek.

Barn skal fortrinnsvis leke på lekeplassene. Ballspill som kan forårsake skade på Sameiets eiendom er ikke tillatt. Foreldre og foresatte må påse at barnas lek og opphold ute ikke i unødig grad er til sjenanse for de andre beboerne.

Det samme gjelder voksnes adferd.

Roping og skriking må unngås.
Dette gjelder både utendørs ved lek og innendørs aktiviteter.
Vis hensyn!

2.5 Beplanting i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å plante trær – busker- blomster – hekk ol. I felles arealer.
Ønsker du det, så må du sende inn søknad om dette til styret.

2.6 Fasadeendring.

Ønsker du å sette opp TV antenne / Radio antenne / Parabol / Air Condition

eller gjøre endringer på balkong, utvide /etablere terrasse, sette opp hekk eller annet.
Da må du sende inn søknad om dette til styret.

3. TRAFIKK OG PARKERING.

3.1. Kjøring til leilighetenes inngangsparti.

All kjøring på Sameiets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Kjøring til leilighetenes inngangsparti må ikke forekomme uten at det er tvingende nødvendig. Beboerne er forpliktet til å sørge for at også besøkende og drosjer følger denne regel. Brytes denne bestemmelsen, forbeholder Sameiets styre seg å nekte vedkommende adgang til eiendommen med bil, motorsykkel etc.

3.2. Parkering

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser på sameiet område. Annen parkering vil kunne medføre borttauing.
Hver eier har sin parkeringsplass.

3.3. Bruk av tildelte parkeringsplass.

Parkeringsplassen må ikke - uten etter avtale med styret - benyttes til parkering av campingvogner, båter, tilhengere eller uregistrerte kjøretøyer.

4. BALKONGER OG TERRASSER.

4.1. Vedlikeholdsplikt av utendørs arealet.

Beboere i 1. etg. er ansvarlig for stell av et område inntil 4 meter fra husveggen og kan derfor benytte dette området til eget bruk.

4.2. Grilling – Kun elektrisk / gass.

Grilling er tillatt, men på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for andre.

4.3. Markise farge.

Markiser etc. kan ikke settes opp uten etter godkjennelse av styret. Farge og type på markiser skal være mest mulig ensartet.

5. GENERELT.

5.1. Husordensregler.

Endring av disse husordensregler vedtas av STYRET i sameiet, som eget styrevedtak.
Styret plikter å informere beboerne med nytt skriv vedr endringer på husordensreglene.
Samt informere om når husordensreglene skal iverksettes ifra.

Ovenstående husordensreglement er lest og akseptert.

Askim, den .....

_____

Beboer / Andelseier signatur.

Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/830/0/1
Adresse: Furusethveien 68
Utskriftsdato: 03.12.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Bensinstasjon
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

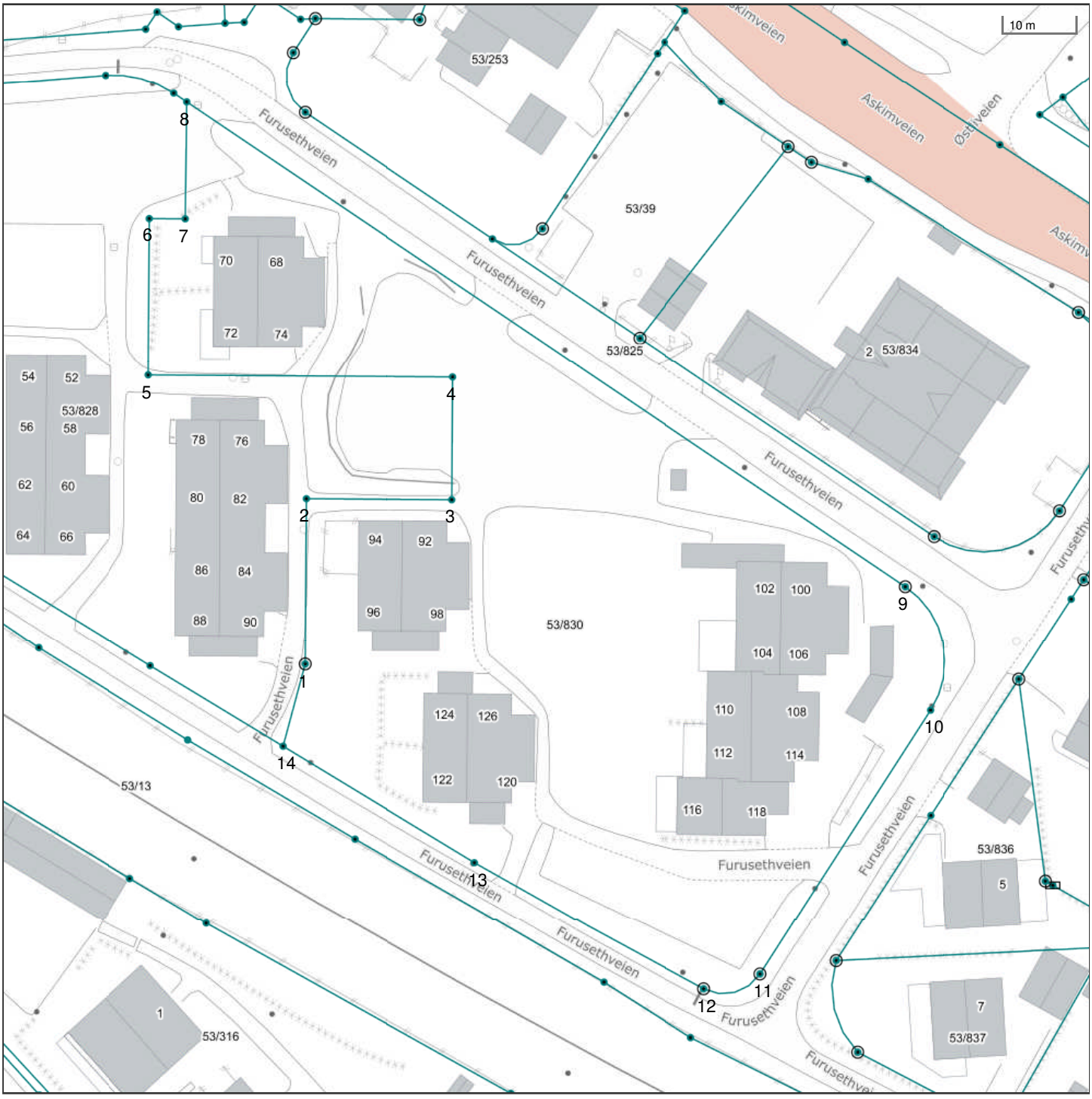
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 03.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/830//1



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 200,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606530,17	**Øst**	622949,57	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606520,41	622915,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,79	
2	6606543,35	622915,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,95	
3	6606543,87	622935,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,30	
4	6606560,86	622935	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,00	
5	6606559,76	622892,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,39	
6	6606581,45	622892,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,70	
7	6606581,58	622897,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
8	6606597,76	622896,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,18	
9	6606533,91	622998,92	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	120,49	
10	6606516,87	623003	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,42	12,56
11	6606479,46	622980,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,65	
12	6606477,16	622972,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,88	5,77
13	6606493,7	622940,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,48	998,18
14	6606508,93	622913,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,16	

Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FURUSETH

Askim Kommune

Planens dato: 11.11.1988.

Kommunestyrets vedtak: 30.3.89, sak 23/89

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde: kjørevei, gang-/sykkelvei
- spesialområde for fornminne

§ 3. Område for boliger:

a) Området kan bebygges med rekkehus/kjedehus i inntil to etasjer.

b) Kjøreadkomst til området skal skje via vei 1075, Furusethveien.

c) Parkering og garasjering i området skal skje i henhold til Askim Kommunes vedtekter.

d) Området skal bebygges etter en samlet illustrasjonsplan/ tomtedelingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Maksimal utnyttelsesgrad inkludert garasjer er 0,30 beregnet av 14,6 daa. mve AB 14.08.89, sak 128/89
3

f) I området skal det avsettes nødvendig plass til transformatorkiosk.

§ 4. Område for fornminne:
Innenfor fornminnefeltet er ethvert inngrep/tiltak ulovlig såfremt det ikke er innhentet tillatelse fra antikvarisk myndighet, som er Oldsaksamlingen i Oslo. Jfr. Lov om Kulturminner av 9.6.1978.

Området rundt fornminnet skal gis en parkmessig behandling.

§ 5. Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Jfr. Veglovens §§ 29, 30, 31. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§ 6. Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling, og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

§ 6 forts.:

b) Det skal utarbeides planer for den ubebygde delen av tomta. Ubebygd areal tillates ikke benyttet til lagring.

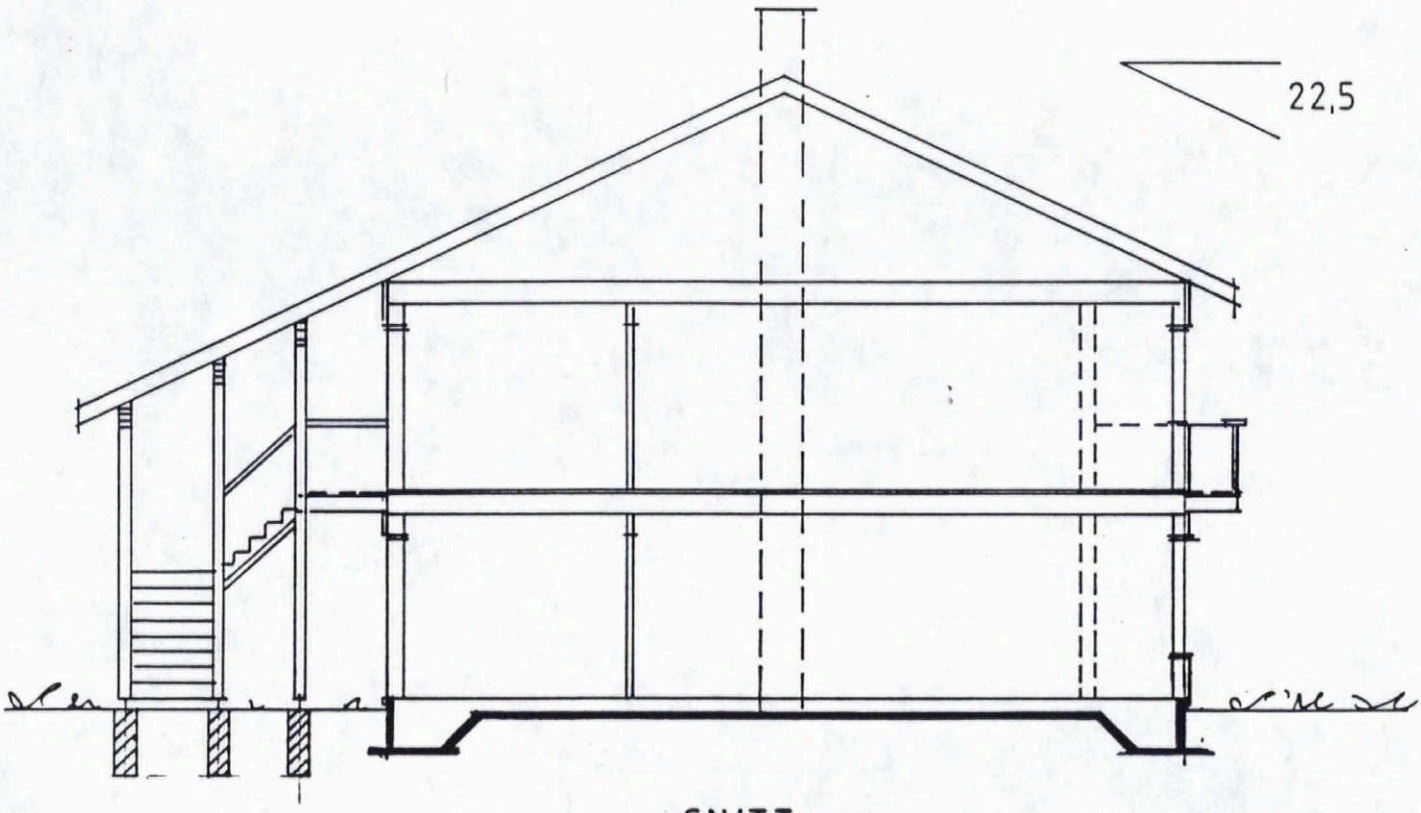
c) Ved planlegging av boliger inntil jernbanelinja skal det tas spesielt hensyn til skjerming for støy.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

Askim, 15.11.1988

PER M. SOLHEIM
RÅDMANN

ASKIM RÅDMANNEN



SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

Korr	Korreksjonen gjelder	Sign.	Dato:

FURUSETH I ASKIM

REKKEHUS 70 m²
SNITT

TREHUSGRUPPEN A/S
Postboks 152 - N-2151 ÅRNES
Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35

Målestokk	Dato
1:100	1-4-92

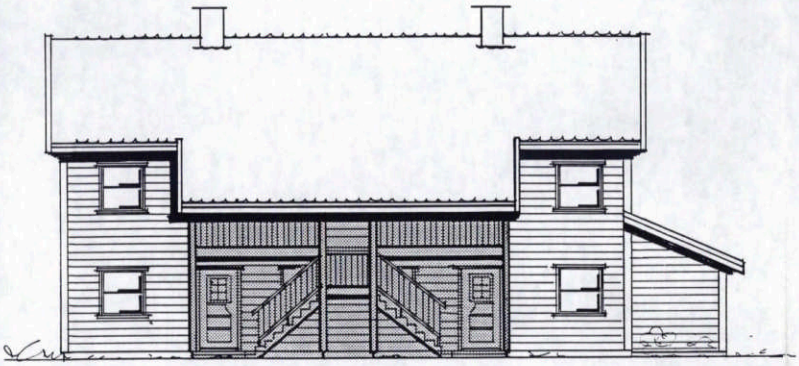
Måleenhet:

Saksbehandler:

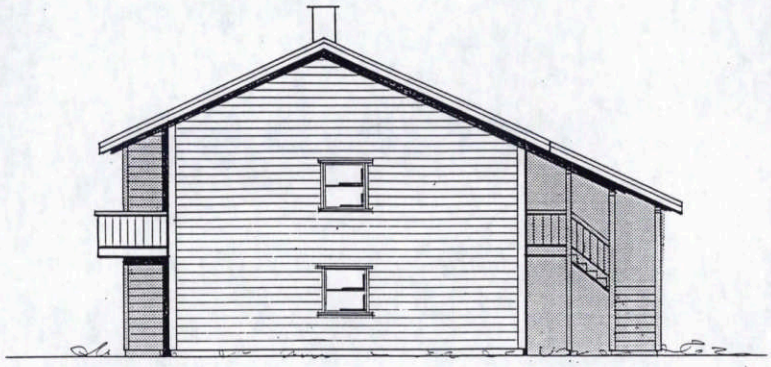
Agathon BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81

Anlegg nr:

Tegning nr:	Korr.
10	



INNGANGSFASADE



ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

FURUSETH I ASKIM
LEILIGHET NR.: 33 - 36

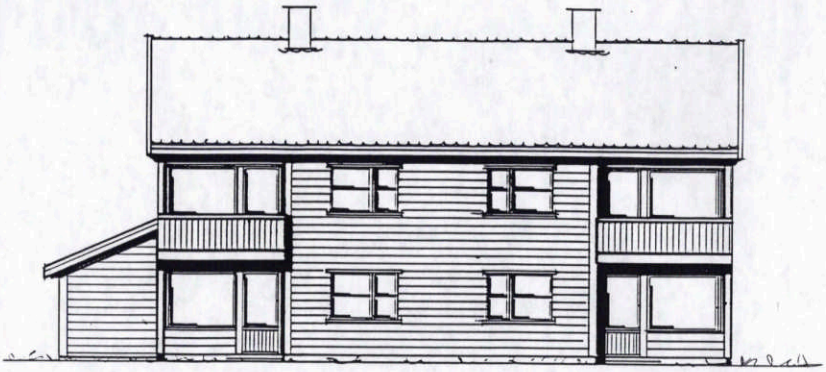
REKKEHUS 70m²
FASADER

TREHUSGRUPPEN A/S
Postboks 152 - N-2151 ÅRNES
Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35

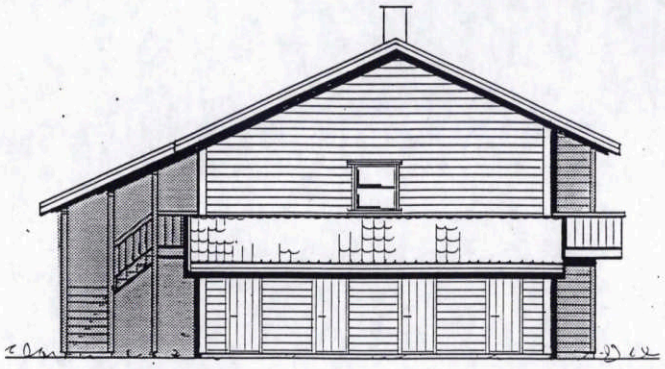
Målestokk: 1:100
Dato: 28-4-92
Måleenhet:
Saksbehandler:

Agathon
BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81

Tegning nr: 15
Korr.



STUEFASADE



ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: 511

FURUSETH I ASKIM
LEILIGHET NR.: 33 - 36

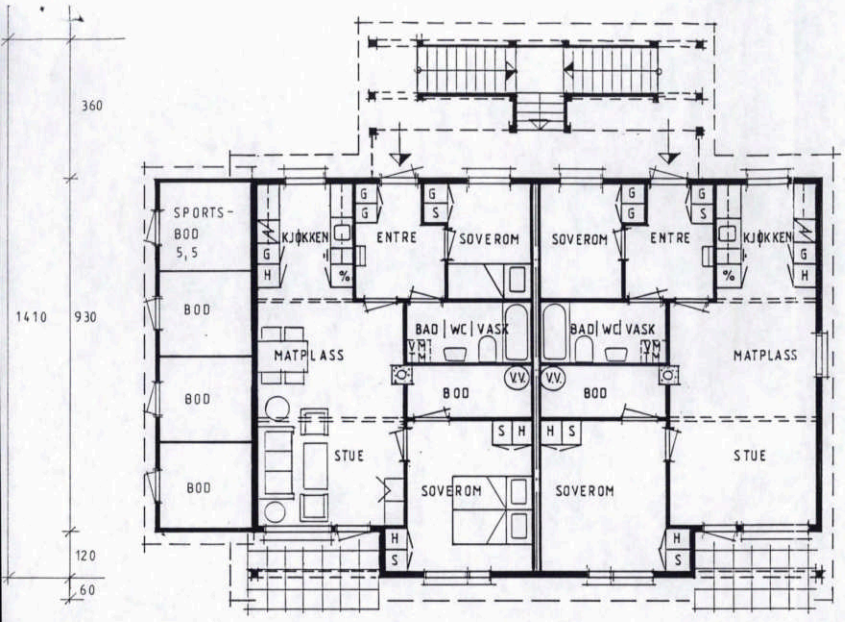
REKKEHUS 70m²
FASADER

TREHUSGRUPPEN A/S
Postboks 152 - N-2151 ÅRNES
Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35

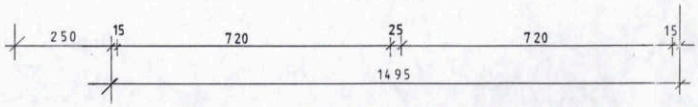
Målestokk: 1:100
Dato: 28-4-92
Måleenhet:
Saksbehandler:

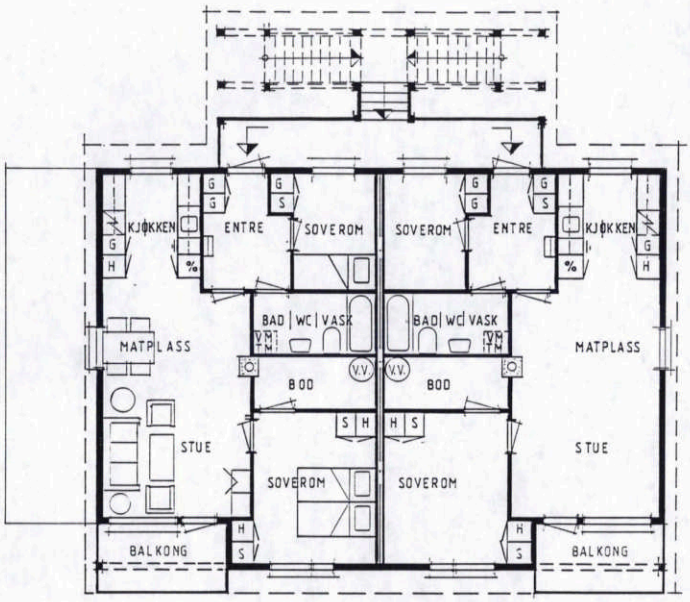
Agathon
BORGEN AS
ENTREPRENØRFORRETNING
2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81

Tegning nr: 16
Korr.

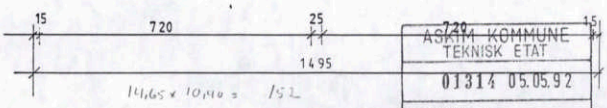


PLAN 1ETG.





PLAN 2 ETG.



14,65 x 10,40 = 152

ÅSKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01314 05.05.92
ARKIV NR.: S11

FURUSETH I ÅSKIM LEILIGHET NR.: 33 - 36	REKKEHUS 70m² PLAN 1,2ETG.
TREHUSGRUPPEN A/S Postboks 152 - N-2151 ÅRNES Tlf.: +47 6 90 14 55 Fax: +47 6 90 14 35	Målestokk: 1:100 Dato: 28-4-92 Måleenhet: Saksbehandler:
Agathon BORGEN AS ENTREPRENØRFORRETNING 2040 Kløfta, Tlf. 06-98 60 81	Tegning nr.: 17 Korr.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)
Glomma Prosjekter A/S
v/adv. Ragnar Heidel
Postboks 76, Vinderen
0373 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Furusethv 68,70,72,74,92,94,96,98 120,122,124,126,100,102,104,106, 108,110,112,114,116,118	53	830		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
05.05.92	Nybygg	22 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	26.05.92	ref.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Dato Askim, 05.07.94	BYGNINGSSJEFEN I ASKIM Klaus E. Rognstad Klaus E. Rognstad

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Jørn Sindre Amundsen	Postboks 108, 2150 ÅRNES
[ ] andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

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:
Furusethveien 68, 1811 Askim
Gnr. 53, Bnr. 830, Snr. 1, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250182

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
