

Æ

Fururabben 25 A

1361 Østerås • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	157

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Fururabben 25 A, 1361 ØSTERÅS, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 27 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 59 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

AREAL

Primærom: 54 kvm, Bruksareal: 59 kvm, BRA-i: 54 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 4 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1959

TOMT

Eiet tomt 4097 kvm

PRISANTYDNING

4 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 02.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 188 196,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 35 990,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 400 000,- (Prisantydning)

kr 188 196,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 588 196,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 114 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 588 196,-))

kr 115 900,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 704 096,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 714 046,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4253,- pr mnd og inkluderer felles forsikring, akonto fyring og varmtvann, nedbet. andel fellesgjeld, TV/internett-avtale Telenor Fri flyt S, div. vedlikehold/avgifter, vaktmester, kommunale avg.

EIER

Emilie Finckenhagen Ole Marius Jørstad Hoddø

Beskrivelse

PARKERING

På sommerstid er det førstemann til mølla på sameiets parkeringsplass hvor det er rundt 16 plasser. På vinterstid fordeles disse plassene etter ansiennitet. Sameiet deler også parkering på hjørnet Rideveien/Fururabben sammen med Kollen Sameie. Her er det mulig å parkere dersom det er fullt utenfor, førstemann til mølla prinsippet gjelder her også. Her kan også gjester parkere. Det er lagt opp til 8 felles elbil ladere.

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

Selger informerer om at parkeringsforholdene er meget gode, og at de aldri har vært uten plass.

Enkelte beboere har leid parkering i nabosameiet med tilgang til lader for elbil. Dette er mulig dersom det er ledige plasser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fururabben 25 ligger i et attraktivt og populært område sentralt på Østerås, beliggende i en rolig og barnevennlig gate. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane som går til Oslo sentrum og videre til Ellingsrudåsen.

Østerås kjøpesenter ligger innenfor gangavstand, og kan by på bl.a. apotek, vinmonopol, treningssenter, et variert tilbud av forretninger og legesenter. Her finner du også dagligvarebutikken Meny som har svært godt utvalg. Senteret er pr.d.d under renovering, men vil være åpent hele

oppussingsperioden. Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, bakeri, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området.

Østerås T-banestasjon er et knutepunkt for kollektivtrafikken, og ligger få minutters gange fra leiligheten. Enda kortere er det til Lijordet stasjon med få minutters gangavstand. Du kommer deg til Oslo sentrum på ca. 18 min med T-banen fra Lijordet/Østerås stasjon som har flere avganger i timen. På dagtid går det hele 8 avganger i timen. God bussforbindelse med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo noen hundre meter fra leiligheten. Her går det også nattbuss fra Oslo.

Kort vei til Eikeli barneskole, Østerås Ungdomsskole, Eikeli Videregående skole samt en rekke barnehager. Aktivt idrettsmiljø med aktiviteter ved for eksempel Fossum IF og Eiksmarka Tennisklubb.

Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner. Her er det kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er strendene ved Østervann og Bogstadvannet populære utfluktsmål. Østerås er et flott sted å bo for store og små.

TOMT

Eiet tomt, 4097 kvm

Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, gode plenarealer, beplantning og naturlige vekster. Her finnes felles sittegrupper og felles sykkelparkering.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, åpen stue-kjøkkenløsning, soverom, rom benyttet som soverom og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca 4 m2.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca 5 m2.

Sameiet har i tillegg 2 store fellesboder på ca. 16 kvadratmeter for oppbevaring av sykler etc.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk ved stue/kjøkken fra 1989. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 1989-2012. Oppvarming med elektrisitet og radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Varmtvann fra felles varmesentral. ar Kontroll av elektrisk anlegg ble gjennomført 06.08.2024. Dokumentasjon lagt inn i boligmappe.

Kommentarer til TG2:

- Bad: Ventilasjon, vannrør, innredning/sanitærutstyr, overflater vegger, overflater gulv, fuktmåling og fallforhold -> Se side 8 i tilstandsrapporten.
 - Kjøkken: Ventilasjon, vannrør og innredning -> Se side 9 i tilstandsrapporten.
 - Øvrige rom: Overflater gulv og innerdører -> Se side 9 i tilstandsrapporten.
 - Etasjeskillere: Skjevhetmåling -> Se side 9 i tilstandsrapporten.
 - Tekniske anlegg, VVS anlegg (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør (utover det som er inkl i andre rom), vannbåren varme og hovedstoppekran -> Se side 10 i tilstandsrapporten.
 - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget -> Se side 11 i tilstandsrapporten.
 - Dører og vinduer -> Se side 11 i tilstandsrapporten.
 - Yttertak -> Se side 12 i tilstandsrapporten.
 - Balkonger, terrasser o.l -> Se side 12 i tilstandsrapporten.
- Enkelte av disse punktene kommer under sameiets vedlikeholdsansvar.

Kommentarer til TG3:

- Bad: Membran, tettesjikt og overgang til sluk -> Se side 8 i tilstandsrapporten.
- Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapp.

Standard

STANDARD

Velkommen til Fururabben 25 A!

Dette er en innholdsrik, gjennomgående toppleilighet beliggende i et rolig og hyggelig området.

Boligen har en effektiv planløsning hvorav kjøkkenet ble flyttet ut i stuen og det ble etablert et ekstra rom der det opprinnelige kjøkkenet sto i 2022. Stue og kjøkkenet er dermed av åpen løsning og oppleves som et sosialt oppholdsrom.

Kjøkken, bad og parkett er fra 2010 og samtlige overflater er malt i senere tid. Det er utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 m² med kveldssol og fjordgløtt. Fra den andre siden av boligen har du fin utsikt mot Holmenkollen.

Sameiet har gode parkeringsmuligheter, samt elbil ladere.

Entré:

Fra entréen har du enkel adkomst til samtlige rom i boligen. Inngangspartiet har fliser med varmekabler på gulvet fra 2010 og er innredet med skyvedørgarderobe og praktiske skoskap.

Stue:

Boligen byr på en hyggelig stue med naturlig plass til både sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement. Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et hyggelig oppholdsrom med store vindusflater mot vest. Leiligheten har parkett på gulv fra 2010 og er senere blitt malt.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 m² med sol fra ca. kl 17-21 sommerstid. Balkongen er innredet med flotte, plassbyggede benker med praktiske skuffer under. Her kan du nyte sene sommerkvelder med usjenert utsikt over området og mot fjorden. Balkongen har i tillegg utebelysning og stikkontakt, samt varmelampe. Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er i utgangspunktet fra 2010, men ble flyttet ut i stuen i 2022 og oppgradert med bla. ny benkeplate. Kjøkkenet har benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum, stikkontakter på veggen og benkeskapslysning under overskap. Her er det innredet med kjøleskap med frysedel, samt integrert komfyr, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp med intergrert kullfilterventilator. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Soverom:

Leiligheten inneholder et romslig og fint soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har parkett fra 2010 og er malt i senere tid. Rommet er også innredet med en praktisk garderobeløsning. Fra vindu ser du mot Oslo/Holmenkollen. Det andre rommet er innredet som barnerom og kan benyttes etter ønske og behov. Her er det også innredet med garderobeskap. Det gjøres spesielt oppmerksom på at "barnerom" ikke tilfredsstiller krav til utforming for soverom/oppholdsrom. Rommet er oppmålt til 14m³ og 6m². Krav til soverom/oppholdsrom er 15m³.

Bad:

Baderommet er oppusset rundt 2010 og er flislagt med varmekabler i gulv og har downlights i himling. Videre er badet innredet med vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant. På veggen over servante er det speil med overlys. På badet er det også dushjørne, gulvstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte plassert på veggen.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett og fliser ved entré.
- Veggflater med slette malte flater.
- Himlingsflater med slette malte flater.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.

Plan- og bygningsloven (PBL) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger dog ferdigattest for senere oppussingsarbeider på fasaden.

Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert et ekstra rom der opprinnelig kjøkken sto. Det gjøres spesielt oppmerksom på at "barnerom" ikke tilfredsstiller krav til utforming for soverom/oppholdsrom. Rommet er oppmålt til 14m³ og 6m². Krav til soverom/oppholdsrom er 15m³.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Varmtvann fra felles varmesentral. Varmekabler på bad og i entré.

Oppvarming med radiatorene er inkludert i felleskostnadene, noe som normalt fører til svært lavt strømforbruk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 4236 kwh i 2023.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: DNB 1636.77.89739

Type: A

Restgjeld: 5.914.336,-

Dato siste termin: 2041

Rentekostnader: 7,7% Flyt

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Polisenummer: 20865513

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 068 958,- Som sekundærbolig Kr. 4 275 831,-

SAMEIE

Sameiet Fururabben 23/25 består av 32 seksjoner. Sameiets forretningsfører er Advokatfirmaet Brønner & Co DA v/ advokat Eirik Brønner.

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

Vaktmestertjeneste har blitt ivaretatt av ISS

Vaktmesterkompaniet AS (januar-mai) og ansatt vaktmester Arild Larsen (juni-desember).

Snøbrøyting er utført av Gårdpass AS.

Kun fysiske personer har anledning til å kjøpe leilighet i sameie.

Sameiet har også fellesvaskeri med tørkeskap og tøypresse.

Diverse arbeider sameie har gjennomført den siste tiden: Oppgradering av nedre parkeringsfelt og oppgradering av fyringsanlegget til bergvarme. Avlesning av fyringsforbruket i de enkelte leilighetene skjer en gang årlig. I løpet av 2019 ble det innhentet en tilstandsrapport for bygningene og det er utført alminnelig, løpende vedlikehold. Sameiet har også oppgradert søppelsystemet, vasket/malt endeveggene og utarbeidet nytt nøkkelsystem.

Sameiet utbedret taket i 2022 ved å reparerer der det eventuelt ikke var tilfredsstillende.

Styreleder informerte om fuktskade på gavlvegg mellom blokk 23 og 25 på østsiden. Dette er nå utbedret.

Styreleder orienterte sameie på møte i juni 2021 om at det er avdekket et hull i byggets avløpssystem under 25 B, i den såkaldte bunnlinjen. Bygningens avløpsrør er over forventet

levetid på 50 år, og styret ønsket derfor å fornye avløpsrørene (grenrør, stammer og bunnledninger, fra hver leilighet og frem til kommunalt nett). Fornyingen ble gjennomført ved såkalt foring/strømping, dvs. at de gamle rørene beholdes, men rehabiliteres innvendig. Forventet levetid for rehabiliterte rør er nye 50 år. Styret inngikk avtale med firma og det ble gjennomført arbeider i 2021. Kostnadene ble finansieret ved lån.

På årsmøte i 2024 ble det blant annet fremmet forslag om nytt callinganlegg, oppussing av fasader og balkonger, samt bytte av hovedinngangsdører. Styreleder informerte om at det ikke er rom for dette i årets budsjett og at dette ikke vil prioriteres foreløpig.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Følgende medfølger salget:

- Kjøleskap kjøkken
- Andre integrerte hvitevarer kjøkken
- Fastmontert TV møbel i sort.
- Alt av lamper og belysning
- Fastmontert varmelampe på veranda
- Fastmonterte skap på soverom og i gang.
- Fastmonterte skohyller i gang.

Følgende medfølger i utgangspunktet ikke:

- Vaskemaskin på bad.
- Møbler ellers.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom

beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1956/1711-1/100 Bestemmelse om deleforbud
25.02.1956

Bestemmelse om deleforbud

Overført fra: 3201-34/284

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/2083-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.03.1956

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-34/284

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/1226-3/100 Pantsettelseserklæring
22.01.1976

BELØP: NOK 5.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1002232

PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE ERVERVSUM, SENERE ETTER
90% AV

LÅNETAKST.

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele byggeperioden.

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:
Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på 60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:
Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et dagaktivitetssenter. Det er nå prosjektert å bygge om Eiksveien 73, tidligere Østerås bo- og behandlingssenter til Nye Østerås barnehage, en helsestasjon og et nærmiljøsenior/seniorsenter. Etter planen skal nye Østerås barnehage skal stå ferdig høst 2027.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 400 000,- (Prisantydning)

kr 188 196,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 588 196,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 114 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 588 196,-))

kr 115 900,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 704 096,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 714 046,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 588 196,-) (Kr.44 000)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Foto (Kr.4 500)
Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)
Markedspakke 1 (Kr.22 500)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Totalt kr. (Kr.114 895)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0589

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

DITT NYE HJEM?















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Fartsdempere
50-500 m







ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster
Krogsveen Eiendomsmegler
Nille
Bjørklund
Vinmonopolet
Skin Tonic Parfymeri
Match man / women
Narvesen
Ark Bokhandel
Eurosko
Walk in Dameklær
Baker Hansen
Meny
Sunkost
Vitus Apotek
ets Dvirebutikk

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørene

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



Grønt og Godt
Eiksmarka

EIKSMARKA
SENTER
(10-18)
are 7-23



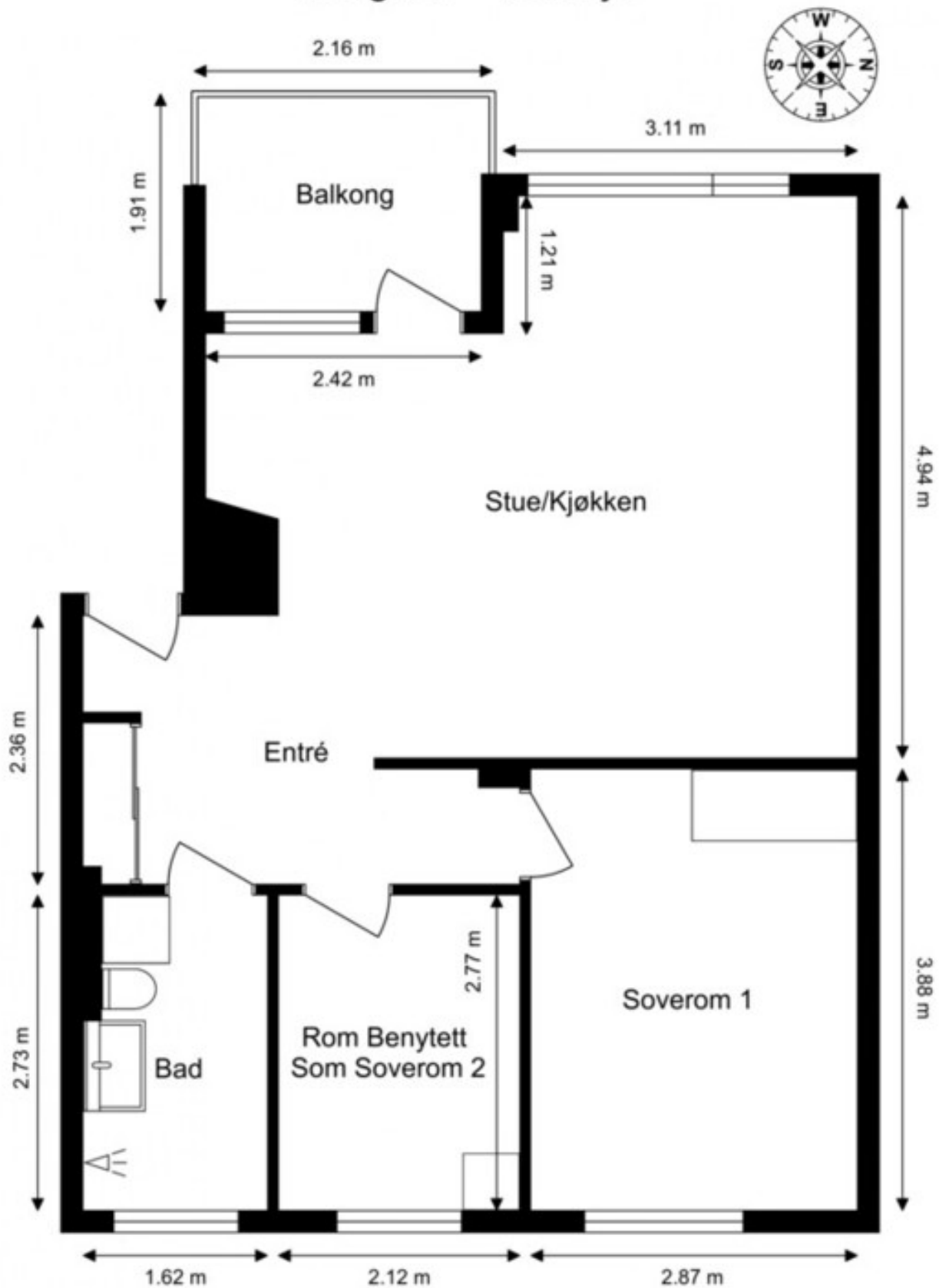






Fururabben 25A, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 4. etasje



Ordernr. 15064076

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

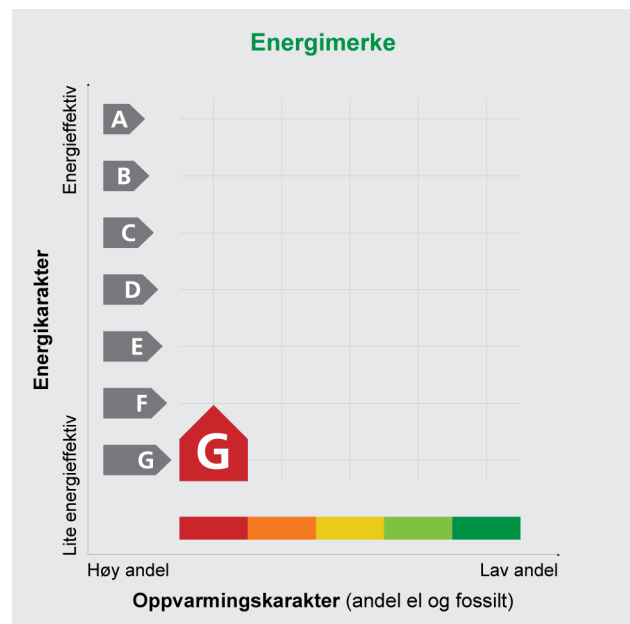
INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Fururabben 25 A
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	284
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	6697828
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1245798
Dato	08.04.2021

Innmeldt av Christine Nilsson



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1956

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 54

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Olje

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Olje/parafin kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fururabben 25 A
Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 08.04.2021 13:29:12
Energimerkenummer: A2021-1245798
Ansvarlig for energiattesten: Christine Nilsson
Energimerking er utført av: Christine Nilsson

Gnr: 34
Bnr: 284
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 6697828

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 15: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 16: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 17: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Knut Kløve
Postb. 46
1305 Haslum

FERDIGATTEST

JOURNALNR.: 2000-2596, BILAG 45
GNR 34, BNR 284

TILTAKSADRESSE: Fururabben 23A
ARBEIDETS ART: Oppussing av fasader/ etterisolering
TILTAKSHAVER: Sameiet Fururabben 23 - 25
ANSVARLIG SØKER: Knut Kløve AS
ANSVARLIG UTF/SAM: Olaf E. Eriksen AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke ført tilsyn.

Sandvika den 26.04.2002

For sjef planseksjonen

Hege Hallset
Avdelingsleder

Tine Færøyvik
Saksbehandler

Kopi:

- Kommunalteknisk seksjon (VA)
- Sameiet Fururabben 23 - 25, Fururabben 23-25, 1361 ØSTERÅS



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0025 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3069277/20459877
Bestilling: C3 2023-01-24 (3) 113

Dato
24.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1226	Embete: 100	Registrert: 22.1.1976	Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING
-------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	284	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

OPPDELINGSBEGJERING

til Asker og Bårum Herredskriverembete om oppdeling av eiendommen gnr. 34, bnr 284, samt ideelle 32/1624 deler av felles parkanlegg av gnr. 34, bnr. 15, i Bårum i 32 eierseksjoner.

Som eiere av gnr. 34, bnr. 284, samt ideelle 32/1624 deler av felles parkanlegg av gnr. 34, bnr. 15, i Bårum, begjærer vi herved eiendommen oppdelt i 32 selveierseksjoner i henhold til vedlagte fordelingsliste og vedlagte plan-tegninger.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken kflg. fordelingslisten. Eierne av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til den leilighet, samt ideell andel av parkanlegg, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

~~Ehvert sameier har plikt til å være seksjonssjef i~~
~~Fururabben 23 og 25.~~

A/S Fururabben 23 og 25 forbeholdes panterett for kr. 5000,- i hver seksjon med prioritet etter 90% av første tinglyste ervervsum, og senere etter 90% av avholdte lånetakster.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsnings-, eller opp-løsningsrett.

Ved vesentlig misligholdelse fra en beboers side, kan selskapet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

Tinglysingsgjenpart av begjeringen, fordelingsliste, etasjeplan samt situasjonsplan med gjenparter, vedlegges. Videre vedlegges melding fra Bårum kommune vedrørende regulerings spørsmål for eiendommen.

Bårum, den 22.12.75

A/S Fururabben 23/25

Georg Jakhelln

Jan Kjelland Mørde

Torjus Gard

Herved bekräftes at dette er en korrekt gjenpart av det originaldokument som tinglyses:

Statsaut. eiendomsmegler

Kjell Spilling

BØNDERNES BANK A/S

Eiendomsavdelingen

Grønland 24, Tlf. 19 67 20 - 33 75 70



Rettkopi bekräftes
Thomas Johnsrud

Fordeleingsliste av seksjonene, som foruten rommene har kjøkken, bad/wc oer som følger:

Leil. nr.	Seksjon nr.	Etg.	Brutto areal m2	Antall bebo.rom	ideell andel av felles parkanlegg	Sameiebrøk
11	1	1	70	2	1/1624	1/32
12	2	1	70	2	1/1624	1/32
13	3	1	70	2	1/1624	1/32
14	4	1	70	2	1/1624	1/32
15	5	1	70	2	1/1624	1/32
16	6	1	70	2	1/1624	1/32
17	7	1	70	2	1/1624	1/32
18	8	1	70	2	1/1624	1/32
21	9	2	70	2	1/1624	1/32
22	10	2	70	2	1/1624	1/32
23	11	2	70	2	1/1624	1/32
24	12	2	70	2	1/1624	1/32
25	13	2	70	2	1/1624	1/32
26	14	2	70	2	1/1624	1/32
27	15	2	70	2	1/1624	1/32
28	16	2	70	2	1/1624	1/32
31	17	3	70	2	1/1624	1/32
32	18	3	70	2	1/1624	1/32
33	19	3	70	2	1/1624	1/32
34	20	3	70	2	1/1624	1/32
35	21	3	70	2	1/1624	1/32
36	22	3	70	2	1/1624	1/32
37	23	3	70	2	1/1624	1/32
38	24	3	70	2	1/1624	1/32
41	25	4	70	2	1/1624	1/32
42	26	4	70	2	1/1624	1/32
43	27	4	70	2	1/1624	1/32
44	28	4	70	2	1/1624	1/32
45	29	4	70	2	1/1624	1/32
46	30	4	70	2	1/1624	1/32
47	31	4	70	2	1/1624	1/32
48	32	4	70	2	1/1624	1/32

Oslo, den 22. desember 1975

A/S Fururabben 23 og 25

Georg Jakhelln
(sign)

Jan Kjelland Mørdre
(sign)

Torjus Gard
(sign)

Herved bekreftes at dette er en korrekt gjenpart av det originaldokument som tinglyses:

Statsaut. eiendomsmedlær

Kjell Spilling

BØNDERNES BANK A/S

Eiendomsavdelingen

Grønland 24, Tlf. 19 67 20 - 33 75 70



Herved bekreftes at dette er en korrekt øjenpart av det originaldokument som tinglyses:

Jan Kjelland
Statsaut. eiendomsmeidler **BØNDERNES BANK A/S**
Eiendomsavdelingen
Kjell Spilling
Grønland 24, Tlf. 19 67 20 - 33 75 70

A/S FURURABBEN 23 og 25

Georg Jakhelln
(sign.)

Jan Kjelland Mørdre
(sign.)

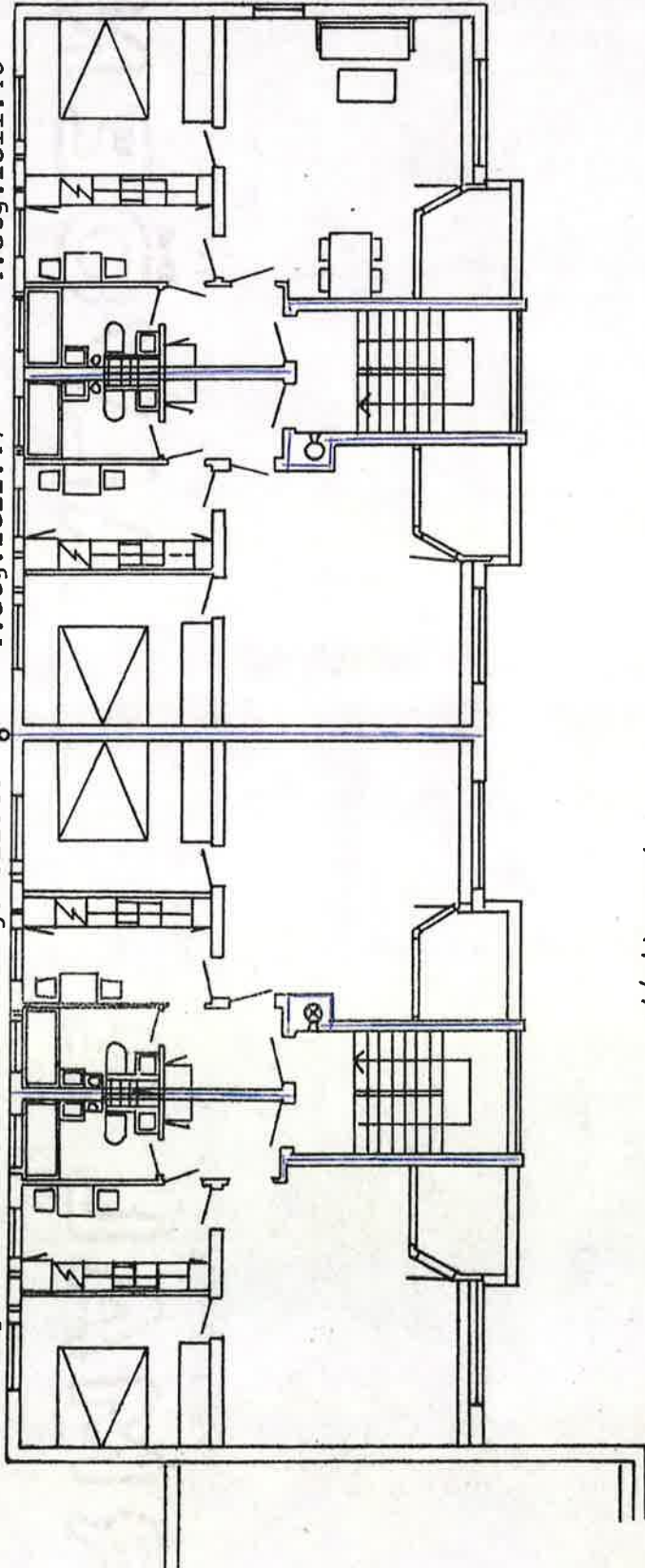
Torjus Gard
(sign.)

1. etg. leil. 18
2. etg. leil. 28
3. etg. leil. 38
4. etg. leil. 48

1. etg. leil. 17
2. etg. leil. 27
3. etg. leil. 37
4. etg. leil. 47

1. etg. leil. 16
2. etg. leil. 26
3. etg. leil. 36
4. etg. leil. 46

1. etg. leil. 15
2. etg. leil. 25
3. etg. leil. 35
4. etg. leil. 45



blokk syd



Herved bekreftes at dette er en korrekt gjenpart av det originaldokument som tinglyses:

Kjell Spilling
Statsaut. eiendomsregler
BØYDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen
Landsmannland 24, Tlf. 19 67 20 - 33 75 70

A/S FURURABEN 23 og 25

Georg Jakhelln
(sign.)

Jan Kjelland Mørdre
(sign.)

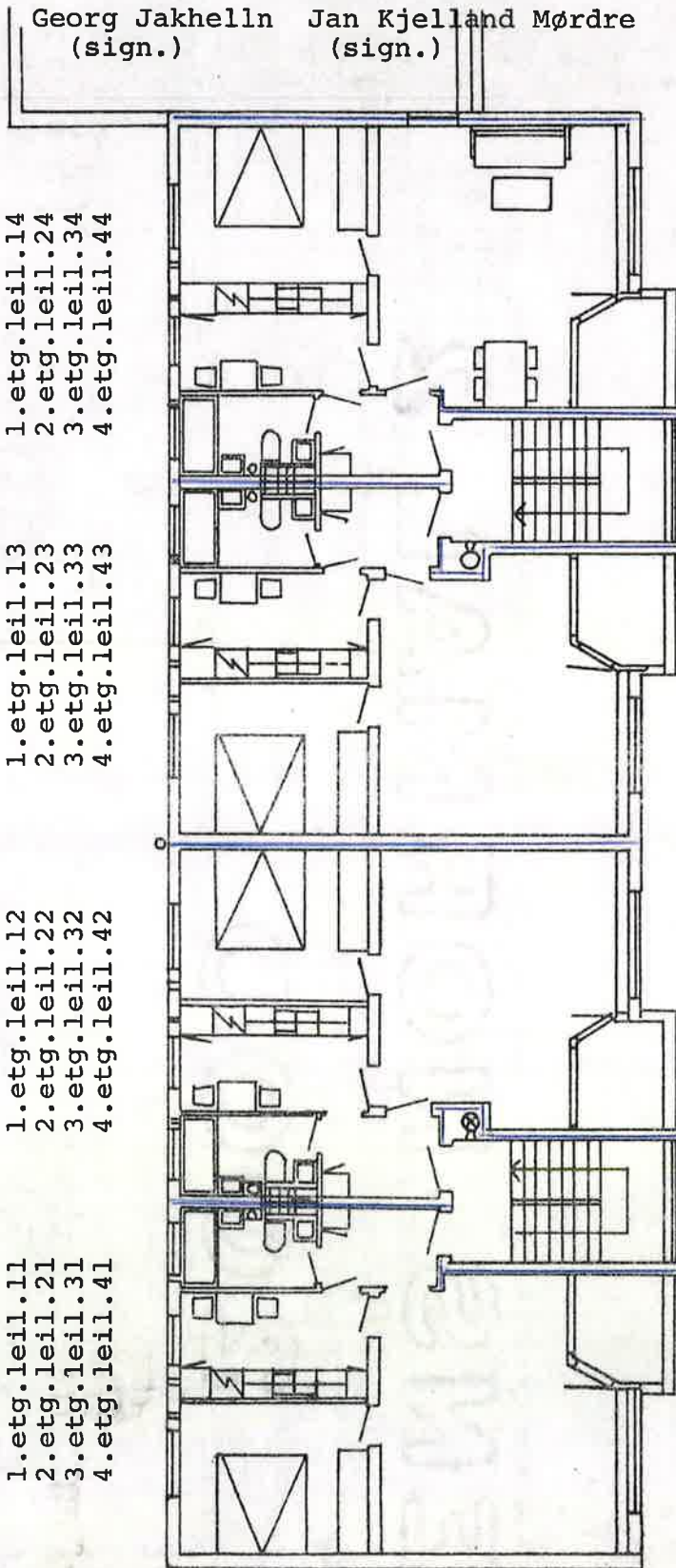
Torjus Gard
(sign.)

1. etg. leil. 14
2. etg. leil. 24
3. etg. leil. 34
4. etg. leil. 44

1. etg. leil. 13
2. etg. leil. 23
3. etg. leil. 33
4. etg. leil. 43

1. etg. leil. 12
2. etg. leil. 22
3. etg. leil. 32
4. etg. leil. 42

1. etg. leil. 11
2. etg. leil. 21
3. etg. leil. 31
4. etg. leil. 41

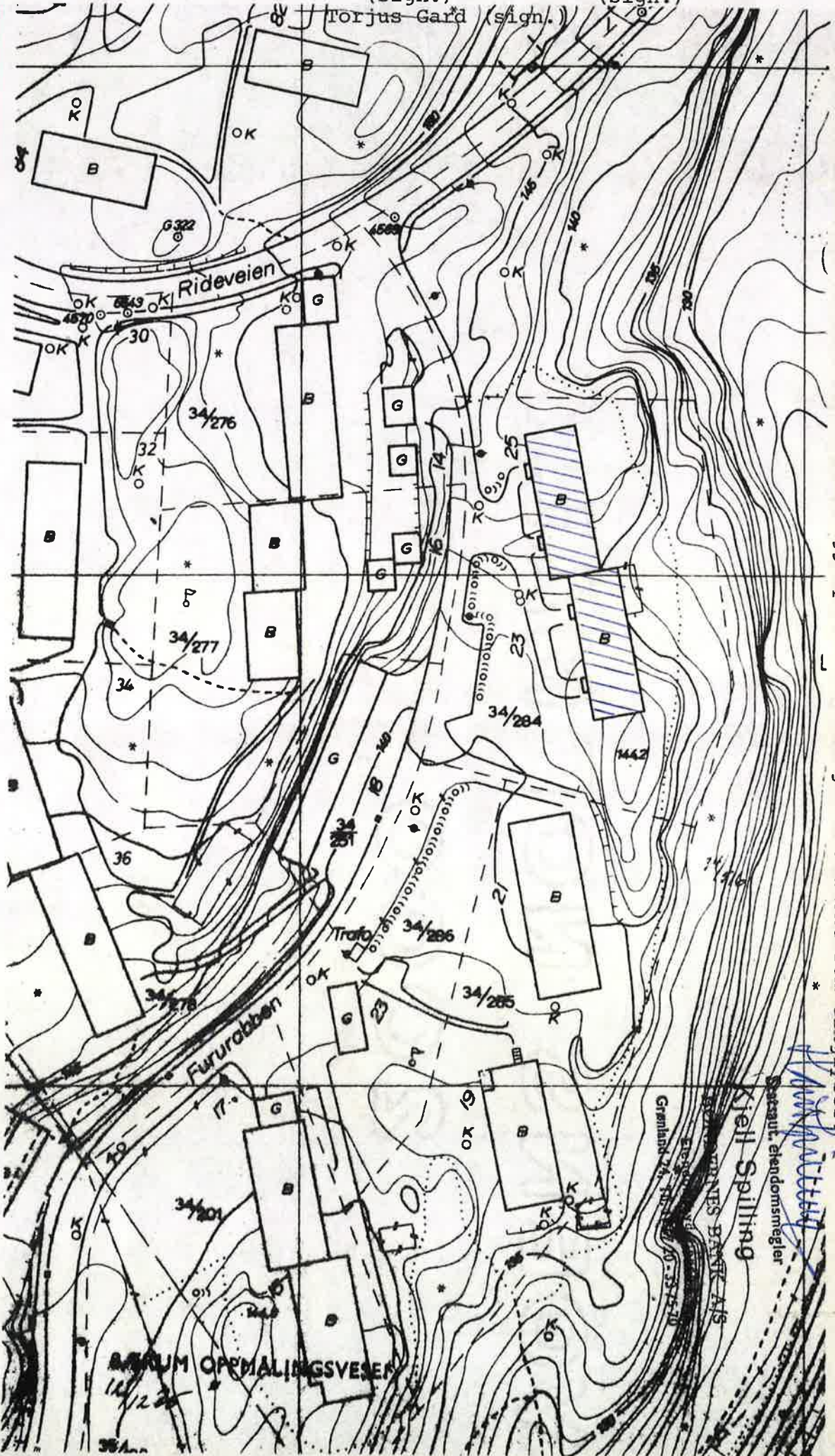


blokk nord



A/S FURURABEN 23 og 25 Georg Jakhelln, Jan Kjelland, Mørdre (sign.)
Torjus Gard (sign.)

erve bekreftef av dette er en korrekt gjenpart av det originaldokument som tinglyses:



[Handwritten signature]
Sætraut, eiendomsnægler

Kiell Spilling

BEHOVNINGES BRUK A/S

Grønland 24, 700

BYGUM OPPMÅLINGSSVESEN

11/2 20

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fururabben 25A
1361 ØSTERÅS
Gnr./Bnr.: 34/284
Seksjonsnr. : 27
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 59 m²

Totalt bruksareal (BRA): 59 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.10.2024
Referansenummer	15064076
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0589
Hjemmelshaver/selger	Emilie Finckenhagen/Ole Marius Jørstad Hoddø
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Emilie Finckenhagen/Ole Marius Jørstad Hoddø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	02.12.2024 21:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fururabben 25A
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	34/284
Seksjonsnr.	27
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1959		

Byggemåte

Selveierleilighet i Fururabben 23/25 boligsameie beliggende på Østerås, Bærum kommune. Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besikket). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk ved stue/kjøkken fra 1989. Vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra 1989-2012. Oppvarming med elektrisitet og radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Varmtvann fra felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med calliganlegg.

Leiligheten består av entré, åpen stue-kjøkkenløsning, soverom, rom benyttet som soverom og bad. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer bod en bod i kjeller. Boligsameiet har biloppstillingsplasser med elbilladere til disposisjon.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



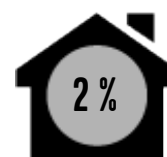
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	Kr 10 000 - 50 000
	Kjøkken		Ventilasjon	9
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 4.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	54			54	4
	Entré, åpen stue-kjøkkenløsning, bad, soverom og rom benyttet som soverom 2.				Balkong
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	54	5		59	4
Total bruksareal: 59 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benyttet som soverom ikke tilfredsstillt krav til utforming for soverom/oppholdsrom. Rommet er oppmålt til 14m³ og 6m². Krav til soverom/oppholdsrom er 15m³.

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong oppmålt til 4m² (TBA)

Leiligheten disponerer en bod oppmålt til 5,48m² (BRA-e) med innvendig adkomst via trappegang og tilkomst fra felles bodområde. Boligsameiet disponerer utendørs biloppstillingsplasser med elbillader til dispensasjon etter gjeldende bestemmelser.

Leiligheten inneholder 54 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad oppgradert omkring 2010 ihht datostempling i hjelpesluk. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av røropplegg fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger, vindu på vegg ved dusj. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av utenpåliggende forkrommet kobber tilkoblet tilførselrør av kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

 TG 2	Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte vurdert å være tilkoblet bygningens naturlige ventilasjonskanal. Løsningen er normalt ikke godkjent. Ombygging bør påregnes.
	Vannrør	Tilførselrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Vegghengt høyskap har fuktskader. Skap bør påregnes utskiftning.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon.
	Overflater gulv	Det er sprekk i gulvfliser ved dusjsone. Kan årsake utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjoninstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. TG2 settes for å belyse risiko da rommet har en fuktrisiko mtp avsnitt vegger og membran.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 3	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Det er vurdert til å være en skrue til klemring i hovedsluk som ikke er tilfredsstillende nedskrudd, dette kan medføre økt fare for lekkasje rundt sluket. Utførelsen med hensyn til eventuelt tettesjikt er usikker. Det er åpninger i badets våtsone under servant med rørgjennomføringer. Dette vil kunne medføre fukt i konstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Eventuelt bør nytt tettesjikt påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for byggeteknisk inspeksjon med lokale utbedringer og trykktest av sluk. Kostnader kan øke betraktelig dersom badet er utett og trenger total fornying. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall oppgradert med nye overflater omkring 2022. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap ved nedfelt induksjonsplatetopp med intergrert kullfilterventilator. Oppvaskmaskin under benk. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av rør-i-rør tilkoblet tilførselrør av kobber ved inspeksjonsluke utenfor soveromsdør. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil ved inspeksjonsluke. Komfyrvakt og automatisk vannstopper.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør og er ikke ført til fordelerskap. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Innredning	Det er observert avflassing/slitte flater med svelling fra fukt stedvis på fronter og dekkside. Oppgraderinger bør påregnes.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser ved entré. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Profilerte malte innerdører. Garderobeskap på soverom og rom benyttet som soverom. Skyvedørgarderobe ved entré.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Overflater vegger

Noe ufagmessig utførelse av sparkling ved soverom registrert.

 **TG 2**

Overflater gulv

Gulvene av parkett bærer stedvis preg av alder/slitasje. Det registreres noe knirk av ukjent årsak. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

TG2 gjelder: Overflatebehandling er stedvis slitt og bærer preg av ufagmessig utførelse med noe malingsøl. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling ved stue/kjøkken.

 **TG 2**

Skjevhetsmåling



Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste ved kryssmåling av stue/kjøkken var 6mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av forkrommet kobber, kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Stoppekran plassert utenfor boenhet. Mekanisk avtrekksvifte plassert på vegg ved bad. Friskluftsventiler ved yttervegger/vinduer. Oppvarming med radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder tilførselrør for vann ved inspeksjonsluke utenfor soveromsdør. Vannrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,19 meter takhøyde ved bad og opptill 2,39 meter takhøyde ved entré.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automat og vrisikring er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsesakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon.

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Entrédør med kikkeshull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk ved stue/kjøkken fra 1989. Vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 1989-2012.



TG 2

Vinduer

TG2 gjelder vinduer fra 1989 er av eldre dato og behov for oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Balkongdør er av eldre dato og behov for oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med ukjent materiale.



TG 2

Helhetsvurdering

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst og sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger som dette medfører. Taktekkingen har en usikker tilstand og alder. Det registreres slitasje på underside av gesims under befaringstidspunktet. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader under befaringstidspunktet, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde 0,88 meter. Lys og stikkontakt. Gulvoverflate av trykkimpregneret treverk.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket og gulvflate bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid datert 22.12.2021. Rørfornyning av avløpsrør 2021 ihht opplysninger fra boligsameiet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 18.1.2022. Samsvarserklæringen gjelder: Montering av strøm til nytt kjøkken + dv. annet elektrisk arbeid iht. tilbud. Fratrekk 1. punkt for strøm til avtrekksvifte ettersom avtrekksvifte er inntegrert i platetopp. Ekstraarbeider utenfor tilbud inkl skifting av deksler for stikk og brytere over kjøkkenbenk, flytting av dimmer på gammelt kjøkken, blending av gammel punkt for dimmer på gammelt kjøkken, flytte komfyrvakt og demontering av flatstiftete kontakter på gammelt kjøkken. Tilleggsarbeider utenom tilbud tilsvarer 5,5 timer. Ekstrakostnader for materiell utenom tilbud inkluderer deksler for stikk og brytere over kjøkkenbenk, 2 stk vegglokk og 1 stk komfyrlokk.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn uten avvik datert 6.8.2024 er fremlagt under befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 25.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240589		
Adresse	Fururabben 25A				
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 6 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Emilie	Etternavn	Finckenhagen		
Selger 2 Fornavn	Ole	Etternavn	Marius Jørstad Hoddø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

BW-rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vann og avløp ble lagt om ifm flytt av kjøkken, av rørlegger fra BW-rør AS. Har selv koblet på blandebatteri, oppvaskmaskin og waterguard.

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Rør-partner
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sameiet har installert bergvarme for sentralfyr i bygget. Her må eventuelle opplysninger hentes fra sameiet.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeids gjort ifm flytt av kjøkken i boligmappa.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Kontroll av elektrisk anlegg ble gjennomført 06.08.2024. Dokumentasjon lagt inn i boligmappa.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Felles el-bil ladere for sameier tilgjengelig.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar På kobling av blandebatteri og oppvaskmaskin gjort av egeninnsats ifm flytt av kjøkken. Kan vurderes på dette punktet.
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Sameiet Fururabben 23/25
v/ Advokatfirmaet Brønner & Co Da
0301 Oslo

advokat@bronner.no

Oppdragsnr: 36-24-0589
Sandvika 05.12.2024

Salg av eierseksjon i Sameiet Fururabben 23/25

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Fururabben 25A, 1361 ØSTERÅS
Hjemmelshaver(e): Emilie Finckenhagen / Ole Marius Jørstad Hoddø
Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 27 i Bærum kommune

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

- Siste års regnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningskjema (vedlagt)

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

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

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

Med vennlig hilsen

Charlotte Gjefle
Eiendomsmegler
93 40 61 68
cg@eie.no

Returadresse:
Sandvika Eiendomsmegling AS.
Kinoveien 9A
Sandvika

EIE eiendomsmegling

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 284 Snr. 27 i Bærum kommune
Adresse: Fururabben 25A, 1361 ØSTERÅS
Onr. 36-24-0589

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Kr. 4 253

Felleskostnader inkluderer Alminnelige felleskostnader, kollektiv internett-avtale Telenor Fri flyt S, nedbetaling på felles lån

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	_____
avdrag	Kr	_____
og driftsutgifter	Kr	_____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Fremtind Polisenr 20865513 Forfall 01.03.24 Betalt 02.03.24

Andel felles gjeld kr. 188 196 pr 31.12.23

Långiver / lånenr. DNB, 1636.77.89739

Lånets totale saldo 5 914 336 pr 31.12.23

Lånetype Annuitet med flytende rente

Antall terminer årlig : 12

Årlig rentesats 7,7 pr 19.08.24

Dato siste termin 2041

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 35 990 pr 31.12.23

Total formue kr. 1 151 680 pr 31.12.23

Andre opplysninger

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

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

Eventuell annen informasjon:

Den enkelte seksjons andel av kostnader til oppvarming og varmtvann fordeles og avregnes årlig. Avregningsperioden løper fra 1. juli til 30. juni. Eier på tidspunktet for utsendelse av avregning

er ansvarlig overfor sameiet for betaling av evt. skyldig beløp for den aktuelle avregningsperioden.

Evt. oppgjør av beløp knyttet til selgers eiertid av avregningsperioden skjer ikke gjennom Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei forrertningfører men direkte mellom selger og kjøper.

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

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

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 6 385

Innhenting av opplysninger Kr 5 285

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: Se faktura

Formann i sameiet

Navn: Petter Henriksen

Adresse: Fururabben 25 B, 1461 Østerås


Telefon: 94794019

Fax: _____

E-post: fururabben@gmail.com

Send svar til: **cg@eie.no / Fax**

Dato og sted: Oslo / 05.12.24

Forretningførerers stempel/underskrift 

Seksjonseierne i
Sameiet Fururabben 23/25

Oslo, 26. mai 2024
Ansvarlig partner: Eirik Brønner

Innkalling til ordinært årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 23/25

mandag 3. juni 2024 kl. 18:00 på Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98, 1361 Østerås

Saksliste:

1. Godkjenning av årsregnskap for 2023
2. Gjennomgang av styrets budsjett for 2024
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse. Styret foreslår kr. 35 000 til fordeling på styremedlemmene.
4. Valg av styre
Styreleder Petter Henriksen, styremedlem Tina Blomhoff samt begge varamedlemmene Trine Værang og Roza Daniel er på valg.
5. Innmeldte forslag fra seksjonseierne, se vedlegg.
6. Eventuelt

Vedlagt følger årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning, samt budsjett for 2024. Dersom du ikke kan møte selv kan du gi fullmakt til noen andre ved å fylle ut vedlagte fullmaktsskjema som må tas med på møtet av den du gir fullmakt til.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET BRØNNER & CO DA



Eirik Brønner
advokat

RESULTATREGNSKAP

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	1 175 040	1 143 360
Sum driftsinntekter		1 175 040	1 143 360
Lønnskostnad	2	87 258	86 306
Annen driftskostnad	3, 4	5 058 966	1 214 102
Sum driftskostnader		5 146 224	1 300 408
Driftsresultat		-3 971 184	-157 048
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		21 520	3 416
Annen finanskostnad	7	167 592	85 601
Resultat av finansposter		-146 072	-82 185
Årsresultat		-4 117 256	-239 233
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	10	4 117 256	239 233
Sum overføringer		-4 117 256	-239 233

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		192 072	211 054
Andre kortsiktige fordringer	5	108 058	154 339
Sum fordringer		300 130	365 393
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	912 826	959 601
Sum omløpsmidler		1 212 956	1 324 994
Sum eiendeler		1 212 956	1 324 994

BALANSE

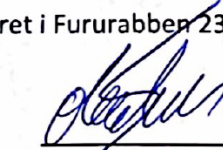
FURURABBen 23/25 BOLIGSAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-4 892 193	-774 937
Sum opptjent egenkapital		-4 892 193	-774 937
Sum egenkapital		-4 892 193	-774 937
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	7 500	7 500
Sum avsetning for forpliktelser		7 500	7 500
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 914 336	1 934 921
Øvrig langsiktig gjeld		19 366	18 021
Sum annen langsiktig gjeld		5 933 703	1 952 942
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		155 763	134 062
Skyldig offentlige avgifter		3 819	2 286
Annen kortsiktig gjeld	6	4 364	3 142
Sum kortsiktig gjeld		163 946	139 490
Sum gjeld		6 105 148	2 099 932
Sum egenkapital og gjeld		1 212 956	1 324 994

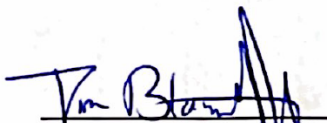

 Petter Henriksen
 styreleder

03-05-2024

Styret i Fururabben 23/25 Boligsameie


 Ole Sebastian Torbjørnson Eide
 styremedlem

03-05-2024


 Tina Ivarda Blomhoff
 styremedlem

03-05-2024

Fururabben 23/25 Boligsameie

Noter til regnskapet for 2023

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

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

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

Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
Dugnadsbidrag	0	14 400
Leieinntekter	1 175 040	1 128 960
Sum	1 175 040	1 143 360

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

	2023	2022
Lønninger	41 325	40 498
Styrehonorar	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	10 761	10 645
Yrkesskadeforsikring	172	163
Sum	87 258	86 306

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

Note 3 - Kjøpte tjenester

	2023	2022
Revisjon, inkl. mva	39 376	36 000
Forretningsførrel, inkl. mva	94 320	89 825
Sum	133 696	125 825

Honorar til revisor omfatter også honorar for bistand med regnskapsutarbeidelse, kr. 13.500 inkl. mva.

Note 4 - Andre kostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter	93 386	102 086
Renovasjon, vann	161 167	139 321
Strøm	14 224	18 069
Rep. og vedlikehold gården	4 228 846	433 914
Snørydding	30 387	32 806
Leie, festeavgift, parkeringsområde	13 674	21 173
Vaktmestertjenester	91 065	83 255
Porto, kopiering, mv	1 430	855
Kabel-TV	151 222	135 129
Medlemskontingenter	16 070	15 970
Forsikringer	115 814	109 627
Diverse kostnader	7 987	3 572
Sum	4 925 272	1 095 777

Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader/fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt Canal Digital	40 234	35 222
Forskuddsbetalt forsikring	19 455	18 544
Avregning brensel 2022/2023	0	100 573
Avregning brensel 23/24	48 369	0
Sum	108 058	154 339

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

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Skattetrekk, arbeidsgiveravgift og feriepenger	8 183	3 142
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Påløpte kostnader	0	0
Sum	8 183	3 142

Note 7 - Langsiktig gjeld

Gammelt gjeldsbrevlån ble innfridd 30.10.2023. Det ble tatt opp nytt gjeldsbrevlån i DNB på kr. 5.925.277 samme dag. Løpetid 20 år. Rentesats 7,45% pr. 31.12. 2023 og 7,70%
Lånet er ikke pantsikret.

Note 8 - Bundne midler

Av innestående bank utgjør kr. 2.004 bundne skattetrekkemidler. Skyldig skattetrekk er kr. 2.550.

Note 9 - Festeavgift

Gjelder festeavgift for leie av grunn til parkeringsplasser for årene 2019, 2021 og 2022.

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
		Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12. 2022	-774 937	-535 704
Årsresultat	-4 117 256	-239 233
Egenkapital pr. 31.12. 2023	-4 892 193	-774 937

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fururabben 23/25 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert Fururabben 23/25 Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 4.117.256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

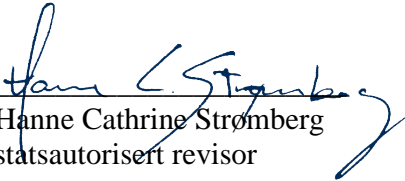
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 7. mai 2024



Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

DRONNINGENS GATE 6 – 0152 OSLO

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

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

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

Sameiet Fururabben 23/25

Budsjett 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Driftsinntekter

Felleskostnader
Sum driftsinntekter

kr 1 175 040
kr 1 175 040

kr 1 404 096
kr 1 404 096

Driftskostnader

Lønnskostnader styrehonorar
Lønnskostnader trappevask
Strøm
Vedlikehold og reparasjoner
Vaktmestertjeneste
Snøbrøyting
Revisor
Forretningsførsel
Porto/kopiering
Forsikringspremie
Medlemskontingenter
Kommunale avgifter
Andel festeavgift parkeringstomt
Kollektiv avtale internett (kun tv i 2023)
Andre driftskostnader
Sum driftskostnader

kr 39 935
kr 47 323
kr 14 224
kr 4 228 846
kr 91 065
kr 30 387
kr 39 375
kr 94 320
kr 1 430
kr 115 814
kr 16 070
kr 254 553
kr 13 673
kr 151 222
kr 7 987
kr 5 146 224

kr 39 935
kr 54 071
kr 15 000
kr 330 000
kr 97 890
kr 32 000
kr 38 750
kr 98 850
kr 1 000
kr 131 799
kr 16 000
kr 284 008
kr 13 700
kr 136 884
kr 5 000
kr 1 294 886

Driftsresultat

kr (3 971 184)

kr 109 210

Finansinntekter og finanskostnader

Renteinntekter
Rentekostnader
Netto finanskostnader

kr 21 520
kr (167 592)
kr (146 072)

kr 5 000
kr (432 000)
kr (427 000)

Årsresultat

kr (4 117 256)

kr (317 790)

Maren Caroline Moe 23A4V

1. Sprekk i vegg og tak trappeoppgang 23A.

Sprekken går igjennom veggen inn til leiligheten min i 4 etg. og gjennom veggen ut over vinduene i trappeoppgangen. Sprekken er sagt av tidligere eier som "alltid" å ha vært der.

Forslag: årsaken til sprekken utredes og nødvendig reparasjon utføres i regi av styret.

2. Utskifting av vinduer og balkong dører i leilighetene.

Dersom det er snakk om å bytte hovedinngangsdøren ønsker jeg å vite om det er mulig å få hørt om man kan bytte balkongdør på soverommet samtidig (min kostnad) da ofte slike ting er billigere å gjøre om mer skal fikses. Dersom flere ønsker å bytte dører/vinduer bør dette tas opp og bestemmes sammen.

Forslag: Utskifting av vinduer og balkong dører i leilighetene for privat regning koordineres gjennom felles prosjekt og prosjekt ansvarlig utnevnes.

3. Varmtvann på badet

Hos meg i 4 etg. Så tar det utrolig lang tid å få varmtvann i vasken og dusjen. Da jeg renoverte badet sa de som pusset opp at dette kommer av at andre i leilighetene under eller ved siden av har veldig gamle blandebatterier som stjeler min varme. Det som kunne være løsningen er at noen da bytter dette hos seg.

Forslag: Styret sender ut informasjon til beboere om at gamle blande batterier må byttes.

4. Tetting av åpninger i tak

På balkongen har jeg sett at en del småfugl flyr inn i taket da det er en sprekk i nettingen. Dette er det fint om kan bli tettet/gjort noe med til høsten når fuglene ikke lengre. Ser også ut som det er åpninger i taket på baksiden av blokka.

Forslag: Beboere i 4 etg. melder fra til styret om det er åpninger i tak konstruksjonen. Styret sørger for at åpningene dekkes igjen.

Marcin Klusak 25B4V

1. Hull i yttervegg og støy fra hekkende fugler

Viser til fjorårets vedtak vedr. reparasjon av hakkespett-hull (Styrets innstilling til forslaget ble vedtatt, dvs. at hullet skal repareres og at endeveggen mot Rideveien grunnes og males samtidig). Siden reparasjonen ikke er utført, ønsker vi at det settes en omtrentlig dato for arbeidet og at det gjennomføres før vinteren. Det er stadig flere fugler som benytter hullet, og det er ganske ubehagelig for oss å bo med fugler i veggen.

Forslag: Styret må utbedre hull i vegg i 4teg. 23B for å hindre at fugler bygger reir i veggen. Tidspunkt for reparasjon må gis av styret.

Emilie Ilsaas 23A2H

2. Calling anlegg

I 23A fungerer hverken lyd inn eller ut på calling anlegget nede ved hovedinngang eller i leilighet, i tillegg har den en forferdelig lyd.

Forslag: Installasjon av nytt moderne calling anlegg med kamera.

3. Oppussing/fornyning av fasade/balkonger,

Maling flasser av på balkongene som ser lite pent ut.

Forslag: Maling av fasade, sandblåsing av balkonger og ny maling på balkong, eventuelt bytte ut fronten på balkonger om enklere løsning.

4. Blomsterkasser

Blomster kassene er uttørket og misfarget, de blir ødelagt lett når man prøver å plante i dem.

Forslag: Kjøpe inn nye blomsterkasser. Eventuelt hvor kan man få kjøpt nye av samme slag så man kan kjøpe inn privat?

5. Inngangsdører

Inngangsdørene fører til mye trekk i oppgangen, spesielt ubehagelig om vinteren. I tillegg smeller døren veldig (i 23a) hver gang den lukker seg da mekanismen for skånsom lukking er ødelagt.

Forslag: Bytting av hovedinngangsdører, kanskje også med odelås/smartnøkkelsystem, og etterisolere. Strakstiltak; få vaktmester til å se på lukkemekanismen.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet selv, kan du møte ved fullmektig. Bruk i tilfellet fullmaktsskjemaet nedenfor. Fullmakten må tas med på møtet av den du gir fullmakt til.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

(Navn på seksjonseier)..... gir herved fullmakt til

(Navn på den du gir fullmakt til).....å møte og

representere meg på årsmøtet i Sameiet Fururabben 23/25

den 3. juni 2024

..... Seksjons nr.:.....
(seksjonseiers underskrift)

RESULTATREGNSKAP

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	1 175 040	1 143 360
Sum driftsinntekter		1 175 040	1 143 360
Lønnskostnad	2	87 258	86 306
Annen driftskostnad	3, 4	5 058 966	1 214 102
Sum driftskostnader		5 146 224	1 300 408
Driftsresultat		-3 971 184	-157 048
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		21 520	3 416
Annen finanskostnad	7	167 592	85 601
Resultat av finansposter		-146 072	-82 185
Årsresultat		-4 117 256	-239 233
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	10	4 117 256	239 233
Sum overføringer		-4 117 256	-239 233

BALANSE

FURURABBEN 23/25 BOLIGSAMEIE

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		192 072	211 054
Andre kortsiktige fordringer	5	108 058	154 339
Sum fordringer		300 130	365 393
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	912 826	959 601
Sum omløpsmidler		1 212 956	1 324 994
Sum eiendeler		1 212 956	1 324 994

BALANSE

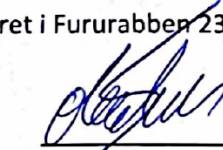
FURURABBen 23/25 BOLIGSAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-4 892 193	-774 937
Sum opptjent egenkapital		-4 892 193	-774 937
Sum egenkapital		-4 892 193	-774 937
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	7 500	7 500
Sum avsetning for forpliktelser		7 500	7 500
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 914 336	1 934 921
Øvrig langsiktig gjeld		19 366	18 021
Sum annen langsiktig gjeld		5 933 703	1 952 942
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		155 763	134 062
Skyldig offentlige avgifter		3 819	2 286
Annen kortsiktig gjeld	6	4 364	3 142
Sum kortsiktig gjeld		163 946	139 490
Sum gjeld		6 105 148	2 099 932
Sum egenkapital og gjeld		1 212 956	1 324 994

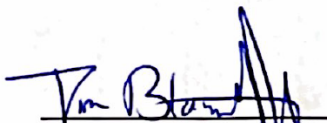

 Petter Henriksen
 styreleder

03-05-2024

Styret i Fururabben 23/25 Boligsameie


 Ole Sebastian Torbjørnson Eide
 styremedlem

03-05-2024


 Tina Ivarda Blomhoff
 styremedlem

03-05-2024

Fururabben 23/25 Boligsameie

Noter til regnskapet for 2023

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

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

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

Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
Dugnadsbidrag	0	14 400
Leieinntekter	1 175 040	1 128 960
Sum	1 175 040	1 143 360

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

	2023	2022
Lønninger	41 325	40 498
Styrehonorar	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	10 761	10 645
Yrkesskadeforsikring	172	163
Sum	87 258	86 306

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

Note 3 - Kjøpte tjenester

	2023	2022
Revisjon, inkl. mva	39 376	36 000
Forretningsførrel, inkl. mva	94 320	89 825
Sum	133 696	125 825

Honorar til revisor omfatter også honorar for bistand med regnskapsutarbeidelse, kr. 13.500 inkl. mva.

Note 4 - Andre kostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter	93 386	102 086
Renovasjon, vann	161 167	139 321
Strøm	14 224	18 069
Rep. og vedlikehold gården	4 228 846	433 914
Snørydding	30 387	32 806
Leie, festeavgift, parkeringsområde	13 674	21 173
Vaktmestertjenester	91 065	83 255
Porto, kopiering, mv	1 430	855
Kabel-TV	151 222	135 129
Medlemskontingenter	16 070	15 970
Forsikringer	115 814	109 627
Diverse kostnader	7 987	3 572
Sum	4 925 272	1 095 777

Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader/fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt Canal Digital	40 234	35 222
Forskuddsbetalt forsikring	19 455	18 544
Avregning brensel 2022/2023	0	100 573
Avregning brensel 23/24	48 369	0
Sum	108 058	154 339

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

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Skattetrekk, arbeidsgiveravgift og feriepenger	8 183	3 142
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Påløpte kostnader	0	0
Sum	8 183	3 142

Note 7 - Langsiktig gjeld

Gammelt gjeldsbrevlån ble innfridd 30.10.2023. Det ble tatt opp nytt gjeldsbrevlån i DNB på kr. 5.925.277 samme dag. Løpetid 20 år. Rentesats 7,45% pr. 31.12. 2023 og 7,70%
Lånet er ikke pantsikret.

Note 8 - Bundne midler

Av innestående bank utgjør kr. 2.004 bundne skattetrekkemidler. Skyldig skattetrekk er kr. 2.550.

Note 9 - Festeavgift

Gjelder festeavgift for leie av grunn til parkeringsplasser for årene 2019, 2021 og 2022.

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
		Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12. 2022	-774 937	-535 704
Årsresultat	-4 117 256	-239 233
Egenkapital pr. 31.12. 2023	-4 892 193	-774 937

Sameiet Fururabben 23/25

Budsjett 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Driftsinntekter

Felleskostnader
Sum driftsinntekter

kr 1 175 040
kr 1 175 040

kr 1 404 096
kr 1 404 096

Driftskostnader

Lønnskostnader styrehonorar
Lønnskostnader trappevask
Strøm
Vedlikehold og reparasjoner
Vaktmestertjeneste
Snøbrøyting
Revisor
Forretningsførsel
Porto/kopiering
Forsikringspremie
Medlemskontingenter
Kommunale avgifter
Andel festeavgift parkeringstomt
Kollektiv avtale internett (kun tv i 2023)
Andre driftskostnader
Sum driftskostnader

kr 39 935
kr 47 323
kr 14 224
kr 4 228 846
kr 91 065
kr 30 387
kr 39 375
kr 94 320
kr 1 430
kr 115 814
kr 16 070
kr 254 553
kr 13 673
kr 151 222
kr 7 987
kr 5 146 224

kr 39 935
kr 54 071
kr 15 000
kr 330 000
kr 97 890
kr 32 000
kr 38 750
kr 98 850
kr 1 000
kr 131 799
kr 16 000
kr 284 008
kr 13 700
kr 136 884
kr 5 000
kr 1 294 886

Driftsresultat

kr (3 971 184)

kr 109 210

Finansinntekter og finanskostnader

Renteinntekter
Rentekostnader
Netto finanskostnader

kr 21 520
kr (167 592)
kr (146 072)

kr 5 000
kr (432 000)
kr (427 000)

Årsresultat

kr (4 117 256)

kr (317 790)

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fururabben 23/25 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert Fururabben 23/25 Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 4.117.256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

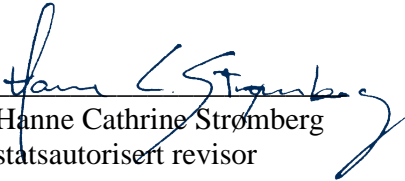
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 7. mai 2024



Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

DRONNINGENS GATE 6 – 0152 OSLO

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 3. juni 2024 ble ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 23/25 avholdt på Østerås Seniorsenter.

Tilstede: Petter Henriksen, Annelill Valbø, Roza Daniel, Palle Nielsen v/ fullmakt til Petter Henriksen, Sindre Holm v/ fullmakt til Geir Holm, Emilie Ilsaas, Ole Sebastian Eide, Lillian Indrebø, Zuzanna Grzybowska, Marcin Klusak, Ole Marius Kirkeng og Maren Moe.

Dessuten møtte forretningsfører v/ advokat Eirik Brønner som også ble valgt til å lede møtet. 11 av 32 seksjoner var dermed representert.

Innkallingen, dagsorden og fullmaktene ble godkjent.

Marcin Klusak ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1. Regnskap for 2023

Resultatregnskap for 2023 med balanse, noter og revisjonsberetning ble gjennomgått og godkjent.

2. Styrets budsjett for 2024

Styrets budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Årsmøtet vedtok en styregodtgjørelse for 2023/2024 på kr 35.000 til fordeling i styret.

4. Valg av styre

Styreleder Petter Henriksen, styremedlem Tina Blomhoff samt begge varamedlemmene Trine Værang og Roza Daniel var på valg.

Petter Henriksen ble gjenvalgt til styreleder for to år. Maren Moe ble valgt til styremedlem for to år. Roza Daniel ble gjenvalgt som varamedlem for ett år. Sindre Holm ble valgt til varamedlem for ett år.

Styret har følgende sammensetning etter valget:

Petter Henriksen, styreleder (valgt for to år)
Maren Moe, styremedlem (valgt for to år)
Ole Sebastian Eide, styremedlem (ikke på valg)
Sindre Holm, varamedlem (valgt for ett år)
Roza Daniel, varamedlem (valgt for ett år)

5. Innmeldte saker fra seksjonseierne

5.1 Fra Maren Moe: Sprekk i vegg og tak i trappeoppgang i 23A

Ifølge styreleder er det lite trolig at det er nødvendig å utbedre dette. Styret vil følge opp saken.

5.2 Fra Maren Moe: Utskifting av dører til fransk balkong

Styret undersøker om det er flere i sameiet som ønsker å bytte dører, og vil i så fall legge til rette for at arbeidene koordineres.

5.3 Fra Maren Moe: Problem med varmtvann på badet

Ifølge styreleder kan problemet skyldes gamle blandebatterier med separate skruventil for varmt- og kaldtvann i andre leiligheter. Styret vil undersøke dette nærmere.

5.4 Fra Maren Moe: Tetting av åpninger i takskjegg

Styret vil følge opp saken.

5.5 Fra Marcin Klusak: Hull i yttervegg og maling av vegg mot Rideveien

Det ble opplyst at hullet nå er tettet og veggen malt.

5.6 Fra Emilie Ilsaas: Forslag om nytt calling-anlegg

Styreleder opplyste om det ikke rom for dette i årets i budsjett, men at dette står høyt på styrets liste over utbedringer fremover.

5.7 Fra Emilie Ilsaas: Forslag om oppussing av fasade og balkonger

Styreleder opplyste om at dette foreløpig ikke vil prioriteres.

5.8 Fra Emilie Ilsaas: Innkjøp av blomsterkasser til balkongene

Styreleder opplyste om sameiet for mange år siden gikk til innkjøp av felles, spesialstøpte kasser, men at dette de siste årene har blitt praktisert slik at seksjonseierne har gått til innkjøp av nye balkongkasser selv. Kassene må være hvite slik at fasaden beholder sitt enhetlige uttrykk.

5.9 Fra Emile Ilsaas: Forslag om å bytte hovedinngangsdører

Styreleder opplyste om det ikke rom for dette i årets i budsjett, men at dette står høyt på styrets liste over utbedringer fremover.

6. Eventuelt

- Maren Moe spurte om hva som inngår i det faste vaktmesteroppdraget. Forretningsfører opplyste at vaktmesteravtalen inneholder en liste over de faste oppgavene som vaktmester skal utføre ved sine ukentlige besøk. Listen ble lest opp.
- Annelill Valbø opplyste om at hun hadde fått utført radonmåling i sin leilighet i første etasje, og at radonnivået lå klart innenfor grenseverdiene.

Alle vedtak var enstemmige der ikke annet fremgår. Møtet hevet.

Eirik Brønner

Marcin Klusak

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

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FURURABBEN 23/25

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

Sameiets formål er bestyrelse av fast eiendom

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

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

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

§ 4 FELLESKOSTNADER HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

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

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER

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

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

Årsmøtet kan utarbeide nærmere regler for bruken av fellesarealet

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONER

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

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

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

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

§ 7 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem som overfører sin andel i eiendommen fratrer automatisk.

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

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTE

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak

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

§ 10 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Medlemmene kan møte personlig eller ved ektefelle.

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

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

§ 11 INNKALLELSE OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

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

§ 13 SAMEIEMØTETS VEDTAK

På sameiemøtet har hver seksjon én stemme.

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

§ 14 REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

§15 VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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

§ 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt på sameiemøte den 15. april 2002.

Sist endret 31. mai 2012.

Ordensregler for Sameiet Fururabben 23/25

1. Felles inngangsdør skal til enhver tid være låst. Personer som ikke er på besøk eller tilhører en beboer enhet skal ikke slippes inn i oppgangen.
2. Bilparkering på gårdsplass eller stikkvei er ikke tillatt. Unntak avklares med styret, men det skal alltid være plass til utrykningskjøretøy.
3. Gjenstander tilhørende beboere skal ikke plasseres i oppganger, trapper, kjellerganger eller loftsrom. Det er imidlertid tillatt å plassere sykler som er i bruk i kjellerrommet i 25A, samt under trappevingen i nederste trappe avsats (kjeller nivå)

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

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

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

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

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

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

Lufting gjennom ytterdør er ikke tillatt.

6. Lufting og tørking av tøy på balkonger mot veien må ikke foregå slik at det er synlig fra veien. Risting av tepper og tøy fra balkonger og vinduer er forbudt.
7. Det er tillatt med grilling med elektrisk grill eller gassgrill på balkongne. Det er ikke tillatt med grilling med kull på balkongene.

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

For grilling med gassgrill gjelder følgende regler:

- Gassbeholder skal ikke være større enn 5 kg
 - Gassbeholder skal kobles fra når grillen ikke er i bruk
 - Slange og tilkobling skal sjekkes grundig hvert år for å unngå lekkasje.
 - Grillen skal renses regelmessig og det må påses at gassbeholder står plassert slik at det ikke kan dryppe fett på denne.
8. Uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen, med unntak av informasjon som gjelder sameiets beboere slik som for eksempel fest- og støy varsling, og oppussing.
 9. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og -dører være forsvarlig lukket. Knuste vinduer i kjellerbodene plikter beboeren selv straks å erstatte med nye. Lufting i kjeller regionen må ikke skje uten netting foran vinduene.
 10. Fellesrommene vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden, og etter styrets nærmere bestemmelser.

Dørene skal alltid være låst til vaske- og tørkerom.

Bruk av vaskeriet

Mandag – søndag: kl. 08:00 – 22:00

Helligdager: kl. 11:00 – 17:00

Benytt vaske/tørke liste som er oppslått på vaskerommet for å reservere tid.

Ny tid kan ikke reserveres før en har avsluttet allerede oppsatt tid.

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

11. Bruk av åpen flamme eller fyrstikker er forbudt i fellesrom, boder, kjeller og på loft.
12. Beboerne er pliktig å melde fra til styret om skader i fellesområder (trappeoppgang, fellesboder, vaske- og tørkerom, kjellerrom, oppganger, ytterdører og annet som tilhører eiendommen).
13. Alle som bor, jobber og oppholder seg på sameiets eiendom plikter å oppføre seg hensynsfullt overfor sameiets beboere.
14. Beboerne plikter å sikre at hvitevarer i leilighetene er installert på forsvarlig måte.

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

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

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

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

Det skal også varsles ved fest.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008864/oralwnzpsg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no