NORDVIK

Fururabben 19

31 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Fururabben 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
36	Egenerklæringsskjema
40	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 1-roms selveier med lave bokostnader|
Oppvarming & VV inkl. | Bad og kjøkken fra 2019 | Nær T-bane|
IN-ordn.

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**83 990,-**
Totalpris	**3 400 221,-**
Fellesgjeld	**116 231,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 164,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fururabben 19! Et hyggelig hjem for deg som ønsker en enkel hverdag med lave løpende strømutgifter. Her får du en innbydende selveierleilighet i 2. etasje, med kjøkken og bad fra 2019 og nye vinduer fra 2023. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Her bor du tilbaketrukket, med gangavstand til T-bane og nærhet til butikker, kaféer og marka. Østerås og Eiksmarka senter dekker hverdagens behov, mens nærområdets turmuligheter inviterer til aktive fridager.

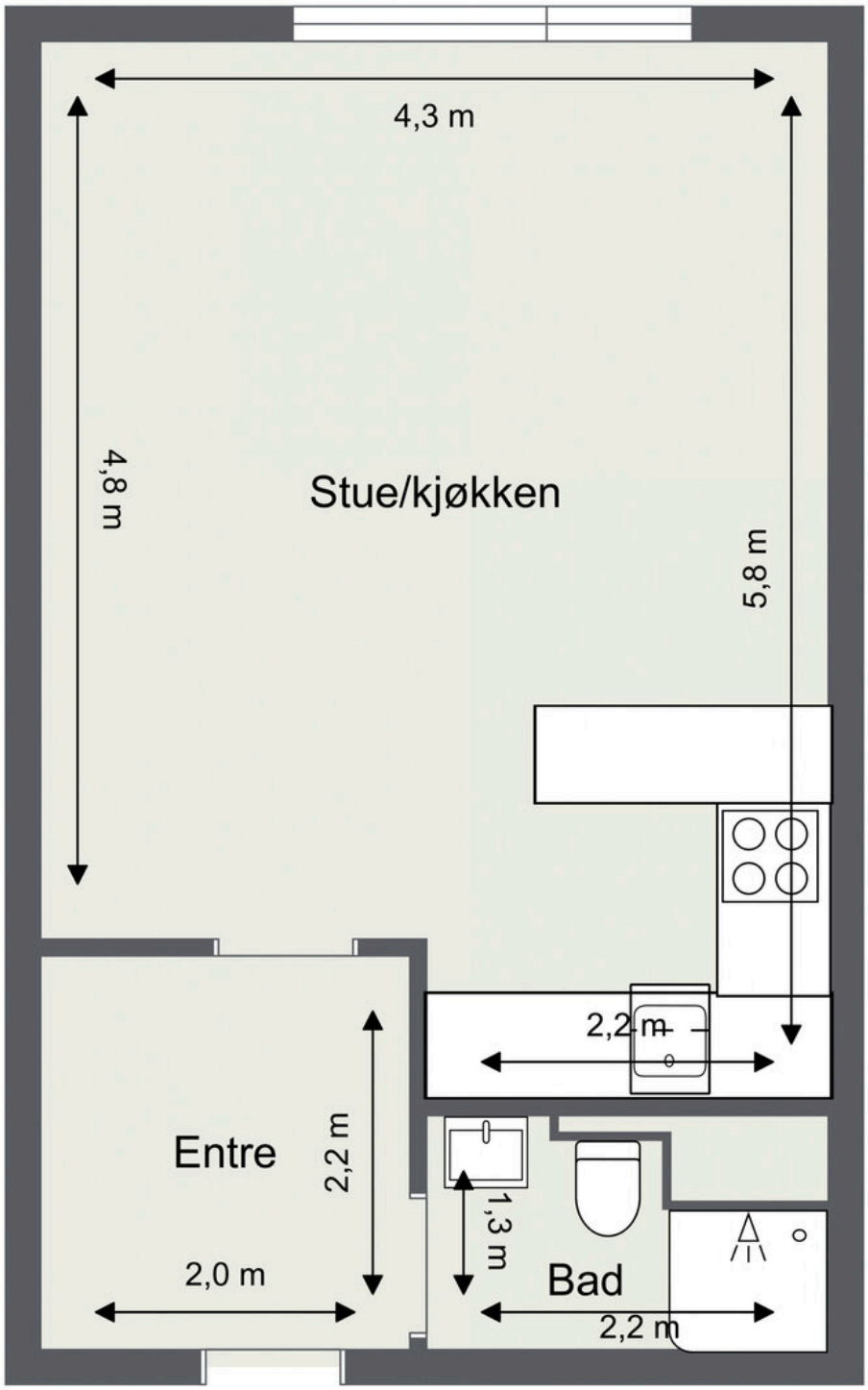
- Fint førstegangskjøp eller en praktisk pendlerbolig
- Kjøkken, bad og overflater oppgradert i 2019
- Oppvarming, varmtvann og TV/internett inkl. i felleskostnader
- Ekstra oppbevaring i kjellerbod
- IN-ordning på lån
- Gangavstand til T-bane

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Fururabben 19

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende








Winter
Celebrations



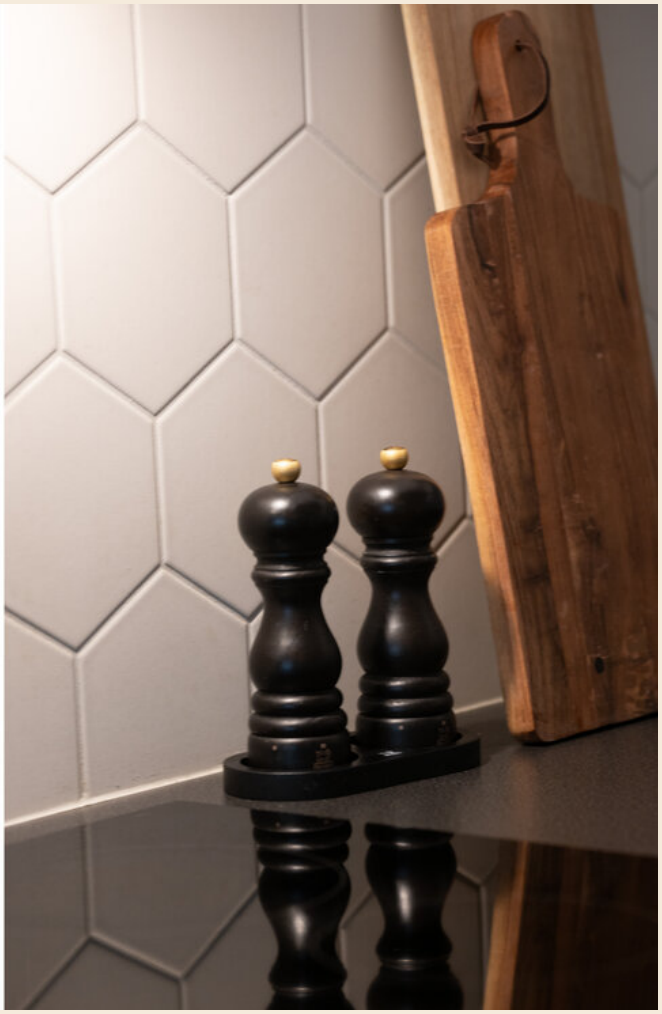















NEW YORK


NEW YORK



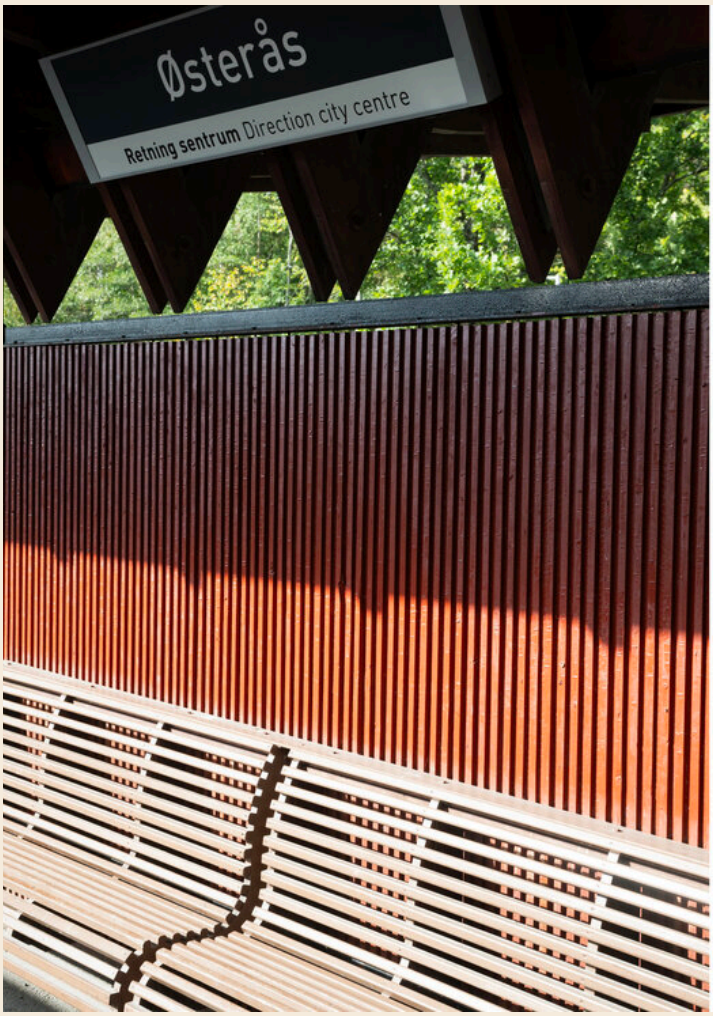







19




Østerås
Retning sentrum Direction city centre


Østerås
3354
PORSCHE DESIGN STUDIO


VELKOMMEN TIL NYE ØSTERÅS SENTER!
Nå med mange nye butikker, serverings-steder, treningssenter og et bredt utvalg av helsetjenester.
09-20 (18)
VINMONOPOLET
10-18 (16)
MENY
08-21 (19)
Østerås Senter


BAKER NORDBY


Velkommen!
Årets kalender
Åpent
Alle dager
joker
VELKOMMEN
joker
Søndagsåpent


Rideveien
#
2N Ellingsrudåsen


THON SENTER ØSTERÅS


BAKER
NORDBY
Siden 1908


GJESTEPARKERING
FURURABBEN 19 / 21

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0296/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 285, snr 10 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 194/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 194/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 8/4872) / Gnr 34, bnr 286 (ideell andel 1/96) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 194/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 194/830186) i Bærum kommune

Selger
Sverre Christoffer Karstoft Jensen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
116 231,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 316 231,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
82 900,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 400 221,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 413 221,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 31 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder:
- Entré
- Bad
- Stue/kjøkken

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m².

Standard
Entrè | Velkommen inn! En hyggelig entré ønsker deg velkommen og leder videre inn til boligens oppholdsrom.

Stue/Kjøkken | Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og gir et samlet oppholdsrom med fleksible møbleringsmuligheter. Vinduer fra 2023 slipper inn dagslys, mens en radiator tilknyttet sameiets felles varmeanlegg sørger for oppvarming.

Kjøkkeninnredningen fra 2019 har glatte fronter og laminatbenkeplate. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys gir et funksjonelt kjøkken med det du trenger i hverdagen. Ventilatoren fra 2019 har avtrekk ut.

Bad | Badet fra 2019 har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Innredningen består av servantskap med glatte fronter, speilskap og vegghengt toalett. Den nedsenkede dusjsonen har regnfallsdusj. Rommet har mekanisk avtrekk.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med laminat og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019.
Koblingsskap til røropplegg er montert i benkeskap på kjøkken.
Det er innvendige avløpsrør i plast fra 2019 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er radiator i stue. Radiatoren er skiftet i 2019. Det er eldre røropplegg til radiator.
Det er el-anlegg fra 2019 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Eier har dokumentasjon på el-anlegget.
Varmekabler i gulv på bad.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Parkering
Det er egne parkeringsplasser for gjester, ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindus bytte i 2023 av Takst og Vindu Spesialisten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida fornyet alt fra sikringsskap og i hele leiligheten 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 31.07.2024 av Rejlers Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kan leie plasser av sameiet med lader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjons kanaler renset 2025 av Vann og Avløps teknikk Sameiet har serviceavtale på sentralfyr/bergvarme anlegg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidligere tilstands rapport og salgsoppgave

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med malte fasader/malt teglstein på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 3-lags glass og saltak tekket med papp. Det er malt lyd/brannklassifisert entredør fra 2019.

Ingen TG2 eller TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 34 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4. mai 2025 korttidsutleie som «utleie inntil 30 døgn»).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme via radiator i stuen, som ble skiftet i 2019.
Badet har elektriske varmekabler.
Sameiet har felles varmeanlegg med jordvarme installert i 2023.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 519 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 164,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet oppvarming via felles varmeanlegg, varmtvann, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, administrasjon samt drift og vedlikehold av fellesarealer og bygninger. Renter og avdrag på fellesgjeld er inkludert i det månedlige beløpet.

Herav:
Felleskostnader: 1 531,-
Kabel-tv/bredbånd: 495,-
Avdrag lån 1 IN: 172,-
Renter og omkostninger Lån: 351,-
Avdrag Lån: 246,-
Renter og omkostninger lån 1 IN: 369,-

Leie av parkeringsplass er en tilleggsytelse og koster kr 1 500 per år. Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass per i dag.

Kommunale avgifter
inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnadene kommer utgifter til eget strømforbruk og innboforsikring.
Bygningsforsikring og kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle oppgraderinger av TV-/bredbåndsabonnement bekostes av den enkelte.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 759 835,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 039 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Fellesutgiftene inkluderer TV og 100 Mbit Internett fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fururabben 19/21, orgnr. 881127032

Om sameiet
Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Fururabben 19/21 med org.nr.: 881127032 i Bærum kommune.

Forretningsførselen er Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).
Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441900. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Sameiet Fururabben 19/21 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes
krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025:
Driftsregnskapet viser et overskudd på kr 257.353,-. Det er i 2025 betalt kr 273.798 i avdrag på lån i perioden. Dette gir et finansielt underskudd for 2025 på kr 16.445, noe som fører til en reduksjon av sameiets disponible midler.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
· Byttet alt av nøkler og lås sylindere til alle dørene etter innbrudd.
· Renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og andre ventilasjons punkter i alle leiligheter.
· Alle utelamper og innvendige lamper i oppgangene ble byttet ut, samt enkelte defekte lamper i kjeller områdene. Samtidig ble tilhørende elektriske ledninger skiftet.
· Utbedret og tettet ekspansjons fuger i fasadestein.
· Hatt ute anbud på TV- og bredbånds tjenester, og valgte Telia videre.
· Vask og vedlikehold av container til matavfall og restavfall.
· Renset trappene i oppgangene.
· Malt utvendige gelender ned til kjeller inngangene.
· Revet gammel huske og satt opp ny huske.
· Byttet sand i sandkassen og kjøpt nett for tildekking.
· Kjøpt inn ny støvsuger.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
· Tette sprekker/hull i grunnmur og male den.
· Grave opp alle busker foran husene og erstatte dem med bærbusker.
· Kjøpe inn nye benker.
· Bytte ventiler / lokk i fellesrom eks. Sykkel-kjeller 21 A-er tettet med plastpose.
· Sjekke løs puss i oppganger 21 A 1,5 etasje og inngangsparti 21 B
· Feste takrenne med fester.
· Fjerne mose med mosedreper inngangsparti tak.

Kommende 5-års periode:
· Vurdere å etablere flere parkeringsplasser, da kapasiteten er sprengt idag.
Da også med elbil lading.
Se om plassen til tidligere søppelhus kan brukes til en ekstra parkeringsplass.
Asfaltere plassene 1-3 borte i Fururabben for bedre og lettere vedlikehold. Gjøre det sammen med Kollen

sameiet, da de har de resterende plassene.
· Vurdere fellesvaskeri sin framtid/ hensikt.

Sameiet har egen nettside hvor man kal lese mer: fururabben19-21.no.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 116 231,-pr. 12.10.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 123
Saldo per 12.10.2026: 3 500 841
Andel av saldo: 49 012
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 12.10.2026: 2 028 186
Andel av saldo: 67 220
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 (siste termin 15.05.2043)

Sameiet Fururabben 19/21 har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 375,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 257 353,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 308 852,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet kan fastsette at sameierne skal betale et beløp til vedlikehold, rydding og lignende, som sameierne kan velge å innfri ved dugnadsinnsats. Ordinært sameiermøte fastsetter satser for verdsettelse av dugnad, leie av vaskemaskin og tørkeskap og andre leiesatser.

Dyrehold
Hund og katt er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for sameiets øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA.
Polisenr. 3441900

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 095 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær, parkeringsplasser, plen m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fururabben 19 ligger i grønne og hyggelige omgivelser på Østerås, i et veletablert boligområde med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Her kombineres en tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Nærområdet byr på lekeplasser, grøntområder og fine turmuligheter, og passer godt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag med naturen innen rekkevidde.

Servicetilbud:
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på nærliggende dagligvarebutikker eller på Østerås senter. Senteret tilbyr blant annet Meny, apotek, Vinmonopolet, Baker Nordby, bokhandel og Fresh Fitness. Her finnes også lege- og tannlegetjenester. Eiksmarka senter er et annet hyggelig alternativ i nærområdet, med et variert utvalg av butikker, tjenester og spisesteder.

Aktivitet og fritid:
Fra boligen er det gode muligheter for en aktiv hverdag, med gangveier, stier og grøntområder som innbyr til både rolige spaserturer og løpeturer. Bærumsmarka er lett tilgjengelig og byr på et stort nettverk av turstier og grusveier, flotte badevann og skiløyper når snøforholdene tillater det. Øverland, Østernvann og Fossum er populære utgangspunkter for turer året rundt.

Området har også et variert fritidstilbud, med blant annet tennis på Eiksmarka, golf på Haga og Grini samt ridemuligheter ved Østern Brug. Fossum idrettsanlegg er et fint utgangspunkt for både organiserte aktiviteter og turer videre innover i marka.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Eikeli barneskole og Østerås ungdomsskole. Eikeli videregående skole ligger også i nærområdet. Det finnes flere barnehager i området, noe som gjør beliggenheten praktisk for familier med barn i ulike aldre.

Offentlig kommunikasjon:
Fra Fururabben er det gangavstand til T-banen, med Lijordet og Østerås som aktuelle stasjoner. T-banen gir direkte forbindelse til blant annet Majorstuen, Nationaltheatret og Jernbanetorget. Det finnes også bussholdeplasser i nærområdet, med forbindelser videre i Bærum. Her ligger det godt til rette for å kombinere en grønn og rolig bosituasjon med enkel tilgang til byens tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 08.01.1959. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Fasadeendring, datert 26.02.1990.
- Skifte sluk, datert 23.10.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2042 er gjeldende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er følgende byggesaker i nærområdet pt:
Fururabben 15 og 17 - innglassing av balkonger.
Saksnummer: 2015/108148

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Ingen krav om konsesjon ved erverv av eiendommen

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/34/285/10:
25.12.1956 - Dokumentnr: 1710 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1957 - Dokumentnr: 9248 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 301266 - Bestemmelse om veg
Rett for innkjøringsvei over bnr 285 for bnr 201, samt rett til å ha tørkestativ på bnr 285.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 234284 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1975 - Dokumentnr: 9291 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 10
Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/32
EIEND. HAR ANDEL I FELLESAREAL GNR. 34 BNR. 15, BNR. 286 OG
GNR. 35 BNR. 102
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1096442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:34 Bnr:285 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 54501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:34 Bnr:285 Snr:10

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 693,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fururabben 19

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	**5 min** 2.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

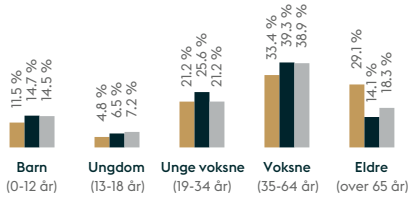
Offentlig transport

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	**6 min** 0.5 km
Lijordet Linje 2	**8 min** 0.5 km
Sollerud Linje 13	**10 min** 4.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**11 min** 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 13.6 km

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabb... 38 barn	**8 min** 0.6 km
Østerås barnehage (1-5 år) 119 barn	**8 min** 0.7 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	9 min
Østerås skole	9 min
Østerås Treningssenter	13 min
Fresh Fitness Østerås	13 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Leilighet

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 285, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2304 **Eiendomsverdi ref nr:** LR9884

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 285
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 285
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

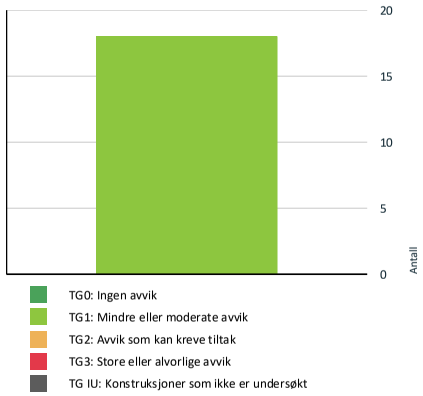
© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller Gå til side ikke utført med radonsperre.

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med malte fasader/malt teglstein på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 3-lags glass og saltak tekket med papp.

Boligen er i 2023 påkostet med nye vinduer. Boligen ble i 2019 renovert med bla. kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater, fliselagt bad, røropplegg, el-anlegg, dører, radiator m.m.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2023.
Det er malt lyd/brannklassifisert entredør fra 2019.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter i entre og stue/kjøkken, uten å påvise noen unormale skjevheter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er innvendig malt dør til bad.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad fra 2019 med dusj, servant og vegghengt wc.
Eier har faktura og bildedokumentasjon for oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjsone er nedsenket og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking inn mot bad er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ventilator med avtrekk ut fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019. Koblingsskap til røropplegg er montert i benkeskap på kjøkken.
Det er innvendige avløpsrør i plast fra 2019 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er radiator i stue. Radiatoren er skiftet i 2019. Det er eldre røropplegg til radiator.
Det er el-anlegg fra 2019 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.
Eier opplyser om at det har vært el-kontroll i boligen i 2024, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjsone er nedsenket og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking inn mot bad er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019. Koblingsskap til røropplegg er montert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast fra 2019 i boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er radiator i stue. Radiatoren er skiftet i 2019. Det er eldre røropplegg til radiator.

Elektrisk anlegg

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 285
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt lyd/brannklassifisert entredør fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter i entre og stue/kjøkken, uten å påvise noen unormale skjevheter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendig malt dør til bad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2019 med dusj, servant og vegghengt wc.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har faktura og bildedokumentasjon for oppbygging av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

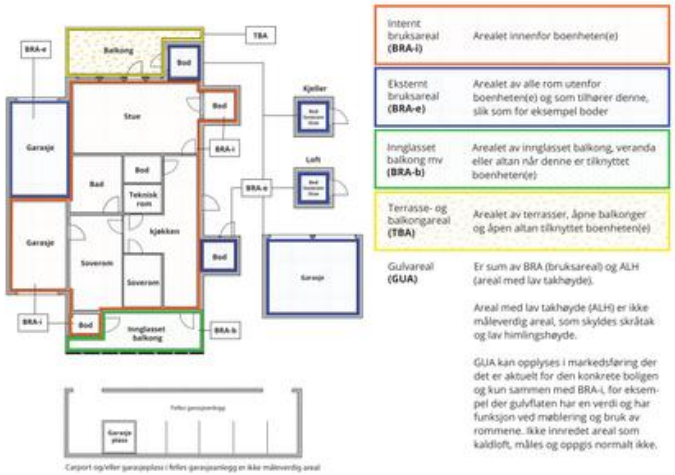
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra 2019 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget. Eier opplyser om at det har vært el-kontroll i boligen i 2024, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.



Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Østerås.
Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær, parkeringsplasser, plen m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	27.10.2026	
3	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 285
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	31			31	
Kjeller		4		4	
SUM	**31**	**4**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet vinduer i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Sverre Christoffer Karstoft Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	285		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fururabben 19

Hjemmelshaver
Jensen Sverre Christoffer Karstoft

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0296/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sverre Christoffer Karstoft Jensen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sverre Chr K Jensen	9578-5999-4-4106639	2026-10-26 22:23:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ventilasjons kanaler renset 2025 av Vann og Avløps teknikk Sameiet har serviceavtale på sentralfyr/bergvarme anlegg

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindus bytte i 2023 av Takst og Vindu Spesialisten

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida fornyet alt fra sikringsskap og i hele leiligheten 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 31.07.2024 av Rejlers Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Kan leie plasser av sameiet med lader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Christiania rørlegger bedrift AS i 2019

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidligere tilstands rapport og salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0296/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sverre Chr K Jensen	2026-10-26

Identifikasjon

bankID Sverre Chr K Jensen

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 12.10.26 Side 1 av 2

Sameiet Fururabben 19/21
FURURABBEN 19
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 198/10
Type: Sameie
Eiere: Sverre Christoffer Karstoft Jensen

Organisasjonsnr: 881 127 032 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 164**

Felleskostnader:	Felleskostnader		1 531
	Kabel-tv/bredbånd		495
	Avdrag lån 1 IN		172
	Renter og omkostninger Lån		351
	Avdrag Lån		246
	Renter og omkostninger lån 1 IN		369
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass (forfall hver 12. md.)	(1.500,00 i Mar. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	116 231	Gjeld siste årsoppg.:	80 524
Klient ajourf. lån:	8 302 254,09	Klient gj. s. årsoppg.:	5 752 699

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 123
Saldo per 12.10.2026: 3 500 841
Andel av saldo: 49 012
Første termin/første avdrag: 30.11.2021 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 12.10.2026: 2 028 186
Andel av saldo: 67 220
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 (siste termin 15.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Lena Høgsveen Jensen
Adresse:	Fururabben 21 A
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
E-post:	styreleder@fururabben19-21.no
Webside:	http://www.f19-21.no/index.php
	Parkering: Se husordensreglene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	80 524	Andre inntekter:	446
Annen formue:	13 375	Utgifter:	5 722		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/285 - seksjon:10
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 12.10.26 Side 2 av 2

Sameiet Fururabben 19/21
FURURABBEN 19
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 198/10
Type: Sameie
Eiere: Sverre Christoffer Karstoft Jensen

Organisasjonsnr: 881 127 032

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441900

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 34 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4. mai 2025 korttidsutleie som «utleie inntil 30 døgn»).

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige 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.

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET FURURABBEN 19/21

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 28. mai 1975. Endringer vedtatt på sameiermøte 28. februar 1996, 13. april 1999, 17. april 2007, 24. mars 2010, 19. mars 2018, 30. april 2020, 12. oktober 2022, ekstraordinært årsmøte 21. april 2023. Sist vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Sameiet Fururabben 19/21 og har gnr. 34 og bnr. 285 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.1975.

Eiendommen er delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Formålet med den sameierorganisasjonen som er etablert ved disse vedtekter, er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser.

Hver eierseksjon (leilighet) på 97 eller 101,3 kvadratmeter brutto boligflate, har en sameieandel i eiendommen på 3,7 %.

Hver eierseksjon (leilighet) på 32,8 kvadratmeter brutto boligflate, har en sameieandel i eiendommen på 1,4 %.

Styret ønsker å kommunisere med seksjonseierne via e-post. Seksjonseier må derfor sørge for at styret til enhver tid har rett e-postadresse. De som ønsker, kan på forespørsel få papir versjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Eier av hver seksjon har rett til å få stilt til disposisjon en kjellerbod og har rett til bruk av felles vaskeri.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Sameieren skal også dekke selve montasjen rundt dette. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, herunder vinduer i leiligheter og veranda/balkongdører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

All maling til ytre vedlikehold blir kjøpt inn styret.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer og vedlikehold av bygningene, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

sameierens vedlikeholdsplikt.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 2. Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet fremsettes overfor styrets leder. Ekstraordinært sameiermøte innkalles etter de samme regler som gjelder for ordinært sameiermøte, men kan likevel innkalles med kortere varsel dersom dette er nødvendig. Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møte.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13
Innkalling til sameiermøte

Felleskostnader i forbindelse med TV og internett fordeles likt mellom seksjonseierne.

Felleskostnader til eiendommens drift dekkes av sameierne med fordeling i forhold til eierandelens størrelse.

Etter forslag fra styret skal sameiermøte hvert år vedta et budsjett for sameiet og fastsette fordelingen av felleskostnadene i form av et fast månedlig beløp som skal betales av hver enkelt sameier.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Sameiermøtet kan fastsette at sameierne skal betale et beløp til vedlikehold, rydding og lignende, som sameierne kan velge å innfri ved dugnadsinnsats. Ordinært sameiermøte fastsetter satser for verdsettelse av dugnad, leie av vaskemaskin og tørkeskap og andre leiesatser.

Styret skal ta hensyn til inflasjonen ved automatisk å øke felleskostnadene med 3 % fra januar hvert år.

Sameiet Fururabben 19/21 har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom
sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Fururabben 19/21, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmene og varamedlemmer er ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Sameiermøte velger en valgkomite på tre medlemmer til å forberede valgene og til å foreslå godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteen skal ha samme funksjonstid som styret. Komiteen velger selv sin formann.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har,

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til sittende styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Sameiermøte treffer beslutninger om hvorledes fellesareal og fellesrom skal

benyttes. Sameiermøte fastsetter ordensregler for eiendommen.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 16

protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret fordeler parkeringsplasser.

§ 18
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 19
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURURABBEN 19/21

(Ajourført i februar 1985 med endringer vedtatt på sameiermøtet 13. april 1999)
(Ajourført november 2005 med ny søppelordning, pkt 7)
(Små justeringer mai 2008. Pkt. 8 & 12 justert des. 2009)
(Justeringer juni 2025 for pkt. 2, 4, 7, 8 og 11)

YTRE ORDEN

1. Innkjørselsvei, gårdsplass, plener og andre områder skal til enhver tid være ryddige. Områdene må ikke forurenses av papir eller annet avfall.

   Plener og beplantninger må respekteres.

   Redskaper skal bringes tilbake på plass etter bruk. Sykkelstativer, avfallskurver og annet løsøre skal brukes og behandles etter forutsetningene.

   Det er ikke tillatt for den enkelte sameier uten styrets samtykke å sette opp innretninger (tørkestativ, husker for barn eller andre ting) på Sameiets område eller arealer Sameiet disponerer i fellesskap med andre.

2. Parkering og kjøring inne på gårdsplassen skal begrenses så mye som mulig. Av hensyn til natteroen skal kjøring på innkjørselsveien eller på gårdsplassen holdes på et absolutt minimum mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

   Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I tillegg kan styret vedta at det settes av inntil fire faste parkeringsplasser for sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

   Utover dette er det ikke tillatt å parkere i innkjørselsveien eller på gårdsplassen, med mindre det gjelder for av- eller påstigning eller –lasting, eller vask og stell av bilen eller andre kortere opphold.

   Styret foretar en gang i året fordeling av de parkeringsplasser som sameiet disponerer. De tildelte plassene skal være fast frem til neste fordelingsrunde.

3. Ingen må hensette møbler, kasser, sportsartikler, barnevogner o.l. i trappeinngang, oppgang, kjellergang, loft eller andre fellesrom eller på fellesområder ute. For en kortere bestemt tid kan styret gi tillatelse til at bestemte gjenstander som en sameier ikke har plass til i egen kjeller blir satt til side i fellesrom. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og ski kan settes i sykkelrommet.

   Barnevogner og «husmorvogner» (men ikke sparkstøttinger, kjelker, sykler o.l.) kan settes under trappen ved inngangsdøren.

   Da det er meget lytt i oppgangen må ikke barn leke eller støye der. Sørg for at besøkende etter kl. 23.00 forholder seg rolig såvel når de kommer som når de går. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg i kjellerrom.

4. Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

vaskemaskin står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

9. Det må utvises forsiktighet ved bruk av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene så unødig vannsøl unngås. Stadig vanntilsig på gulvene kan beskadige eiendommen og den enkelte sameier blir direkte ansvarlig for slik skade.

10. Vinduene i oppgangen lavere enn 2. etasje må være stengt om natten. I regn eller blåst må vinduene om nødvendig stenges helt.

    I fyringsperioder må vinduene bare åpnes kortvarig. Lufting av leilighetene gjennom oppgangen er forbudt.

11. Høyttalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

    Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

    Det må ikke musiseres eller bedrives sang- eller musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

    Andre aktiviteter som lager sjenerende støy, som oppussing/rehabilitering, skal begrenses til tidsperioden 8.00 - 18.00. Det skal også henges opp notat på oppslagstavlene med info om aktiviteten og hvilket tidsrom/dato man forventer at den skal foregå. Notatet skal også inneholde navn/tlfnr til den ansvarlige for aktiviteten.

    For øvrig er støyende aktiviteter underlagt "Lov om helligdager og helligdagsfred".

12. Det er ikke tillatt å åpne eller på egen hånd «reparere» kontakter, ledninger eller andre komponenter for data og fjernsyn. Den enkelte sameier blir ansvarlig for eventuell skade som måtte påføres anlegget ved ikke-autoriserte inngrep.

    Styret kan om nødvendig henvise til autorisert reparatør.

anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

5. Plakater, oppslag eller skilt kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Det samme gjelder flaggstenger, markiser og andre innretninger som kan virke skjemmende på eiendommen.

6. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dørene mellom trappeoppganger og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder de utvendige dørene til kjellerne.

INDRE ORDEN

7. Avfall skal kastes i beholderne som står plassert ved innkjørselen. Avfall skal ikke plasseres på bakken på sameiets eiendom eller ved siden av beholderne. Er du i tvil om hva som kan kastes i de forskjellige beholderne kan du sjekke på www.sortere.no. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

    Avfall fra oppussing/rehabilitering skal ikke kastes i beholderne, men leveres til gjenvinningsstasjon (f.eks. Isi). Har man større mengder avfall av denne typen kan det midlertidig oppbevares i store sekker som kan leies fra f. eks. iSekk e.l. Sekkene skal hentes så snart de er fulle. Plassering av slike sekker avtales med styret.

    Papp og papir skal kastes i beholderen som er merket med dette. Her kastes også drikkekartonger med korken på. Store papp- og kartongbiter/esker skal kuttes ned til maksimum 30x30 cm. Påse at avfallet faller helt ned så det ikke blokkerer nedkastet.

    Plast kastes i beholderen for resirkulering av plast. Dette er plastemballasje og annen myk plast. Hard plast er restavfall.

    Matavfall og annet komposterbart avfall skal kastes i beholderen merket for dette. Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som kan hentes i kjelleren.

    Glass- og metallemballasje skal kastes i beholderen merket for dette. Det er kun glass som har vært emballasje rundt mat- eller drikkevarer som kan kastes som glassemballasje.

    Metallemballasje er all emballasje i metall, unntatt drikkebokser med pant. Andre produkter som er laget av metall, for eksempel gryter, kniver og tørkestativ, leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon (Isi). Metallemballasje som har inneholdt farlige stoffer leveres som farlig avfall. Se etter faremerke på emballasjen.

    Alt annet avfall er restavfall og kastes i beholderen merket med dette. Avfallet skal være innpakket slik at innpakningen ikke sprekker eller åpner seg i fallet.

    Se for øvrig sameiets websider www.fururabben19-21.no, menypunkt Renovasjon.

8. Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av

Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 - Torsdag 20.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Fururabben 19/21

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

lagt frem på årsmøtet.

Vi ønsker å lage en blomstereng (*prøveprosjekt*) på plenen foran blokk nr.19 denne våren/sommeren.

Se eget vedlegg som går mer i detalj om prosjektet.

Med vennlig hilsen,

David på vegne av Plantegruppen.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen
Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud
Styremedlem, Sverre Christoffer Karstoft Jensen
Styremedlem, Kjell Mathiesen
Varamedlem, Lars John Hem
Varamedlem, Knut Andreas Blomhoff

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Fururabben 19/21
Styret

Sameiet Fururabben 19/21

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Tid: torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Sted: Velhuset i Niels Leuchs vei 40-1359 Eiksmarka

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 65.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Etablering av blomstereng i sameiet. Forslaget er fremsatt av plantegruppen v/David

På vegne av Plantegruppen ønsker vi at forslaget om pilotprosjektet Blomstereng blir

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Fururabben 19/21 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 655.913,-.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 957.731,-.

Resultatet er litt bedre enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er mindre påløpt til vedlikehold enn budsjettert. Strømkostnaden er også betraktelig lavere enn budsjett.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har ikke hatt noen store saker i 2024, har vært mest fokusert på den daglige driften.

Styret har jevnlige styremøter gjennom året for planlegging og oppfølging.

Videre har det vært ett budsjettmøte med årsmøtegjennomgang hos ABBL i Sandvika.

Gjennomført to felles dugnader i sameiet.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Fjernet gammelt tørkestativ og lagd 2 stk nye p-plasser.
- Plantet noen nye trær og utbedret bed.
- Kjøpt inn nye benker, bord og stoler til utebruk.
- Vedlikehold og service på ozonpumpe til matavfallscontainer.
- Malt gulv i kjeller.
- Utbedring av jordvarme anlegg, dette er fortsatt pågående.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Rense ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og eventuelt andre ventilasjons punkter i leilighetene.
- Vask og vedlikehold av container til matavfall og restavfall.
- Rens av trappene i oppgangene.
- Nye lamper m/led i oppgangene.
- Male utvendig gelender ned til kjeller inngangene.

Kommende 5-års periode

- Utbedre/sjekk ekspansjonsfuger fasadestein.
- Tette sprekker/hull i grunnmur og maling.
- Male grunnmur.

Info fra styret

Sameiet har ingen vaktmester, og av den grunn er det fint at alle bidrar litt. Det kan være seg snømåking, fjerning av snø på og rundt søppelanlegget/inngangene og strøing av grus. Det kan også være skifting av lyspærer, ta ut søppel fra vaskekjeller mm.

Sameiet Fururabben 19/21

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen, Fururabben 21 A

Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud, Fururabben 21 A

Styremedlem, Sverre Christoffer Karstoft Jensen, Fururabben 19

Styremedlem, Kjell Mathiesen, Fururabben 19

Varamedlem, Lars John Hem, Fururabben 19

Varamedlem, Knut Andreas Blomhoff, Fururabben 19

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Fururabben 19/21 med org.nr.: 881127032 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441900

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Resultatregnskap Sameiet Fururabben 19/21, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 041 696	2 062 462	2 033 964	2 048 300
Annen driftsinntekt	2	270 076	150 751	58 000	270 220
Sum inntekter		2 311 772	2 213 213	2 091 964	2 318 520
Kostnader					
Lønnskostnad	3	70 377	83 521	88 998	97 000
Kostnad lokaler	4	578 855	706 918	647 000	687 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	753	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	13 732	6 356	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	64 027	369 133	150 000	165 000
Periodisk vedlikehold	8	41 310	5 130 682	200 000	300 000
Annen driftskostnad	9	434 216	433 626	425 500	437 500
Sum kostnader		1 203 270	6 730 236	1 511 498	1 686 500
Resultat før finansielle poster		1 108 502	-4 517 023	580 466	632 020
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	12 883	10 556	1 000	30 000
Finanskostnad	11	465 473	353 232	300 000	417 031
Sum finansielle poster		-452 590	-342 677	-299 000	-387 031
Årsresultat		655 913	-4 859 699	281 466	244 989

Vi er avhengig av alle tar i ett tak.
Spør gjerne ett styremedlem hvis du lurer på noe.

En annen ting er parkering. Man skal kun stå inne ved korte stopp, av og pålessing, ikke stå over natt.

Den enkelte beboer har egen plass som skal benyttes.

Viktig at den enkelte p-plass blir vedlikeholdt, måke fri for snø, fjerne grus og event. klippe vekk gress/buskas.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		-300	-300
Sum finansielle anleggsmidler		-300	-300
Sum anleggsmidler		-300	-300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 159	-8 540
Andre fordringer	12	49 237	67 633
Sum fordringer		53 396	59 093
Bankinnskudd, kasse o.l	13	976 192	789 646
Sum omløpsmidler		1 029 588	848 740
Sum eiendeler		1 029 288	848 440

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-5 069 066	-5 724 979
Sum egenkapital		-5 069 066	-5 724 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	6 026 498	6 291 528
Sum langsiktig gjeld		6 026 498	6 291 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 367	260 847
Forskudd innbetalinger		12 645	3 215
Annen kortsiktig gjeld	17	14 845	17 828
Sum kortsiktig gjeld		71 856	281 890
Sum gjeld		6 098 354	6 573 419
Sum egenkapital og gjeld		1 029 288	848 440

Sameiet Fururabben 19/21

Sted:_____, dato:_____

Lena Høgsveen Jensen
Styreleder

Kjell Mathiesen
Styremedlem

Knut Fredrik Kopperud
Styremedlem

Sverre Christoffer Karstoft Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventdete tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 318 896	1 392 288	1 312 300	1 312 300
Tv/internett	217 408	205 504	209 664	224 000
Avdrag ordinære lån	211 104	221 492	211 000	211 000
Renter ordinære lån	294 288	243 178	301 000	301 000
Sum	**2 041 696**	**2 062 462**	**2 033 964**	**2 048 300**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	0	1 000	0	0
Diverse inntekter	0	16 554	0	0
Parkeringsplasser	20 250	17 250	15 000	21 000
Oppstillingsplass	0	1 305	40 000	50 000
Strøm fryseboks	0	1 800	0	0
Strøm el-bil	64 756	31 167	0	0
Vaskeriinntekter	0	0	3 000	3 090
Bidrag til dugnad	-10 950	0	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	133 692	55 705	0	133 758
Avdrag IN-lån	62 328	25 970	0	62 372
Sum	**270 076**	**150 751**	**58 000**	**270 220**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	1 500	16 250	18 000	20 000
Påløpte feriepenger	180	1 950	0	0
Styrehonorar	60 000	55 000	60 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	8 672	10 046	10 998	12 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	25	275	0	0
Sum	**70 377**	**83 521**	**88 998**	**97 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 200	1 000	0	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	346 421	304 197	361 000	380 000
Lys, varme, energi	134 683	330 234	200 000	200 000
Renhold	37 575	34 980	37 000	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	25 000	2 668	20 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	33 977	33 839	29 000	40 000
Sum	**578 855**	**706 918**	**647 000**	**687 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie datasystemer	753	0	0	0
Sum	**753**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	12 935	6 356	0	0
Driftsmateriale	299	0	0	0
Programvare (software)	498	0	0	0
Sum	**13 732**	**6 356**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 507	321 913	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 618	44 409	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 902	2 811	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	75 000
Sum	**64 027**	**369 133**	**150 000**	**165 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ladeanlegg	-23 510	0	0	0
VVS	64 820	0	0	0
Sum	41 310	5 130 682	200 000	300 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	89 730	85 636	90 000	92 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	3 000	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	2 000	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	20 000	0
Elektronisk kommunikasjon	1 935	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 544	2 124	0	2 500
Elektroniske fellesavtaler	236 445	207 935	210 000	230 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	300	0	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	14 080	14 080	15 000	15 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 163	1 594	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	77 928	89 055	90 000	85 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	454	1 851	0	0
Bank og kortgebyrer	2 699	2 399	0	2 500
Andre gebyrer	215	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 222	23 452	0	10 000
Sum	**434 216**	**433 626**	**425 500**	**437 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 225	1 985	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	30 000
Renter plasseringskonto	11 658	0	0	0
Finansinntekt	0	8 571	0	0
Sum	**12 883**	**10 556**	**1 000**	**30 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	465 473	353 232	300 000	417 031
Sum	**465 473**	**353 232**	**300 000**	**417 031**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	37 844	54 574
Andre kortsiktige fordringer	10 800	13 059
Påløpte renter	592	0
Sum	**49 237**	**67 633**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	164 990	789 646
Sparekonto Boligbanken	811 202	0
Sum	**976 192**	**789 646**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 722 154	-3 903 380
Nedskrevet andelssaldo i perioden	95 316	40 925
Fra årets resultat	655 913	-4 859 699
UB annen egenkapital	-7 970 925	-8 722 154
IB innbetalt andel av IN lån	2 997 175	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-95 316	-40 925
Innbetalt IN i perioden	0	3 038 100
UB innbetalt andel IN lån	2 901 859	2 997 175
Sum annen egenkapital	-5 069 066	-5 724 979
Sum egenkapital	-5 069 066	-5 724 979

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 135 320	2 205 029
BoligBanken ASA	3 891 178	4 086 499
Sum	**6 026 498**	**6 291 528**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	IN Lån Utskifting av vinduer og dører samt bergvarme	
Lånenummer:	**96660158577**	**96660135895**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	7.05 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	15.05.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 221 900	4 520 000
Lånesaldo 01.01:	2 205 029	4 086 499
Avdrag i perioden:	69 709	195 321
Lånesaldo 31.12:	**2 135 320**	**3 891 178**
Saldo 5 år frem i tid:	1 796 346	2 654 237
Andelssaldo 01.01:	3 015 032	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	95 316	0
Andelssaldo 31.12:	**2 919 716**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**5 055 035**	**3 891 178**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135895	24	143 974	3 455 376
	8	54 476	435 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158577	8	187 036	1 496 288
	2	98 141	196 282
	1	88 896	88 896
	5	70 771	353 855

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 001	13
Påløpt arbeidsgiveravgift	25	275
Påløpte feriepenger	181	1 951
Påløpte renter	15 590	15 590
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Sum	**14 845**	**17 828**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fururabben 19/21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fururabben 19/21

Styreleder	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Knut Fredrik Kopperud (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kjell Mathiesen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Sverre Christoffer Karstoft Jensen (sign.)	18.02.2025

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	566 849	381 111
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	655 913	-4 859 699
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-265 019	-3 258 308
Innbetaling IN lån	0	3 038 100
Årets endring disponible midler	390 894	-5 079 907
Disponible midler UB	957 731	566 849

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: POM7N-36O1B-0P144-J7IB6-OCNN8-DADMO

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Fururabben 19/21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Fururabben 19/21s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: POM7N-36O1B-0P144-J7IB6-OCNN8-DADMO

BLOMSTERENG PILOT

En test for å skape et nytt vakkert, naturlig område som vi alle kan ha glede av.

Hva vi foreslår

Plantegruppen foreslår en pilot/test der vi bruker et område av våre underutnyttede grønne plener som en liten blomstereng.

Hvorfor foreslår vi en blomstereng?

Vi tror at engen vil gjøre området mer visuelt attraktivt og være et unikt sted for beboere i sameiet å ha glede av og nyte. Det vil også være et betydelig bidrag til å støtte biologisk mangfold der vi bor.

Hva vil skje i praksis?

Vi foreslår å la et bestemt område av den grønne plen foran bygning nr.19 vokse uten klipping om våren og sommeren. Området rundt dette vil bli trimmet, og vi vil legge til et skilt slik at alle vet at dette er med hensikt. Vi vil klippe en sti gjennom engen slik at folk kan gå gjennom den uten å bli våte på føttene.



Et skilt vil fortelle alle at dette er med hensikt og hvorfor vi dyrker disse vakre blomstene.



Kantene rundt engen vil bli klippet for å holde området ryddig og pent.



Blomstringen vil gjøre dette området enda mer attraktivt som et sted å sitte for beboere og besøkende.

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-19 19:24:50 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: POM7N-3BOYB-0P144-J7JB6-OCNN8-DADMO

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Velhuset i Niels Leuchs vei 40-1359 Eiksmarka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 18 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Knut Andreas Blomhoff ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen for årsmøte.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for årsmøte.

Vedtak:
Årsmøte godkjente regnskapet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 65.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Etablering av blomstereng i sameiet. Forslaget er fremsatt av plantegruppen v/David

Marjory Louise Nicol Smith presenterte forslaget på vegne av planteguppen.
På vegne av Plantegruppen ønsker vi at forslaget om pilotprosjektet Blomstereng blir lagt frem på årsmøtet.

Vi ønsker å lage en blomstereng (*prøveprosjekt*) på plenen foran blokk nr.19 denne våren/ sommeren.

Se eget vedlegg som går mer i detalj om prosjektet.

Med vennlig hilsen,

David på vegne av Plantegruppen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 10 stemmer for og 9 imot.

6. Budsjett for 2025

Styrets budsjettforslag for 2025 var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk hovedtrekkene i budsjettet.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett år.

Vedtak:
Lena Høgsveen Jensen ble valgt for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

Vedtak:
Knut Fredrik Kopperud ble gjenvalgt for ett år.

Sverre Christoffer Karstoft Jensen ble gjenvalgt for ett år.

Protokoll for Sameiet Fururabben 19/21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Knut Andreas Blomhoff (sign.)	24.03.2025

Kjell Mathiesen ble gjenvalgt for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

Vedtak:

Lars John Hem ble gjenvalgt for ett år.

Knut Andreas Blomhoff ble gjenvalgt for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Sak utgår.

Vedtak:

Sak utgår.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 - Tirsdag 10.06.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Fururabben 19/21

ABBL

Ekstraordinært årsmøte | 2025

10.06.2025

Med vennlig hilsen
Sameiet Fururabben 19/21
Styret

Sameiet Fururabben 19/21

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Sted: Digitalt på Min side

Høringsperioden (Fra 10. juni kl. 09:00 til 12. juni - kl. 15:00)

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinære årsmøtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden (13. juni kl. 09:00 til 16. juni kl. 12:00)

Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Endring av vedtektene § 3

3 Endring av husordensreglene

- 3.1 Endring punkt 2
- 3.2 Endring punkt 4
- 3.3 Endring punkt 7
- 3.4 Endring punkt 8
- 3.5 Endring punkt 11

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 24 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4 mai 2025 korttidsutleie som "utleie i inntil 30 døgn").

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

3. Endring av husordensreglene

3.1 Endring punkt 2

Eksisterende punkt 2 annet avsnitt:

Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I tillegg kan styret vedta at det settes av inntil to faste parkeringsplasser for sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

Forslag til endring av punkt 2 annet avsnitt:

Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I tillegg kan styret vedta at det settes av inntil **fire** faste parkeringsplasser for sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

3.2 Endring punkt 4

Eksisterende punkt 4:

Banking og lufting av tepper, filleryer o.l. henvises til tørkestativet. Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Forslag til endring av punkt 4:

Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

3.3 Endring punkt 7

Eksisterende punkt 7:

Papir og papp skal leveres til papirinnsamling. Myk plast leveres i egne sekker samtidig med papirinnsamlingen. Annen plast og glass skal legges i containere på kommunens miljøstasjoner. Alt restavfall pakkes godt inn (helst i plastpose) og kastes i søppel-beholder (hus) ved hjørnet av 21A. Pakkene må ikke være større enn at de

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Tid: Tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00
Sted: Digitalt på Min side

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lena Høgsveen Jensen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/Liv Oda Taksgaard.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Sverre Holger Jensen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Endring av vedtektene § 3

Forslag til endring av vedtektene § 3 Rettslig rådighet over seksjon

Opprinnelig tekst:

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Forslag til endring av vedtektenes § 3 hvor følgende tekst inntas:

Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 24 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4 mai 2025 korttidsutleie som "utleie i inntil 30 døgn").

Forslag til vedtak: **Vedtektenes § 3 Rettslig rådighet over seksjon endres til følgende:**

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

3.5 Endring punkt 11

Eksisterende punkt 11:

Høytalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 17.00 - 18.30 og 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

Forslag til ny tekst i punkt 11:

Høyttalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller bedrives sang- eller musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

Andre aktiviteter som lager sjenerende støy, som oppussing/rehabilitering, skal begrenses til tidsperioden 8.00 - 18.00. Det skal også henges opp notat på oppslagstavlene med info om aktiviteten og hvilket tidsrom/dato man forventer at den skal foregå. Notatet skal også inneholde navn/tlfnr til den ansvarlige for aktiviteten.

For øvrig er støyende aktiviteter underlagt "Lov om helligdager og helligdagsfred".

Forslag til vedtak: Forslag til ny tekst vedtas.

Med vennlig hilsen
Sameiet Fururabben 19/21
Styret

lett går gjennom lukene i søppelhuset og rommes i beholderne i huset. Påse at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Forslag til ny tekst i punkt 7:

Avfall skal kastes i beholderne som står plassert ved innkjørselen. Avfall skal ikke plasseres på bakken på sameiets eiendom eller ved siden av beholderne. Er du i tvil om hva som kan kastes i de forskjellige beholderne kan du sjekke på www.sortere.no. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Avfall fra oppussing/rehabilitering skal ikke kastes i beholderne, men leveres til gjenvinningsstasjon (f.eks. Isi). Har man større mengder avfall av denne typen kan det midlertidig oppbevares i store sekker som kan leies fra f. eks. iSekk e.l. Sekkene skal hentes så snart de er fulle. Plassering av slike sekker avtales med styret.

Papp og papir skal kastes i beholderen som er merket med dette. Her kastes også drikkekartonger med korken på. Store papp- og kartongbiter/esker skal kuttes ned til maksimum 30x30 cm. Påse at avfallet faller helt ned så det ikke blokkerer nedkastet.

Plast kastes i beholderen for resirkulering av plast. Dette er plast emballasje og annen myk plast. Hard plast er restavfall.

Matavfall og annet komposterbart avfall skal kastes i beholderen merket for dette. Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som kan hentes i kjelleren.

Glass- og metall emballasje skal kastes i beholderen merket for dette. Det er kun glass som har vært emballasje rundt mat- eller drikkevarer som kan kastes som glass emballasje.

Metall emballasje er all emballasje i metall, unntatt drikkebokser med pant. Andre produkter som er laget av metall, for eksempel gryter, kniver og tørkestativ, leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon (Isi). Metall emballasje som har inneholdt farlige stoffer leveres som farlig avfall. Se etter faremerke på emballasjen.

Alt annet avfall er restavfall og kastes i beholderen merket med dette. Avfallet skal være innpakket slik at innpakningen ikke sprekker eller åpner seg i fallet.

Se for øvrig sameiets websider www.fururabben19-21.no, menypunkt Renovasjon

Forslag til vedtak: Forslag til ny tekst vedtas.

3.4 Endring punkt 8

Eksisterende punkt 8:

Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin og sentrifuge står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

Forslag til endring av punkt 8:

Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURURABBEN 19/21

(Ajourført i februar 1985 med endringer vedtatt på sameiermøtet 13. april 1999)
(Ajourført november 2005 med ny søppelordning, pkt 7)
(Små justeringer mai 2008. Pkt. 8 & 12 justert des. 2009)
(Justeringer juni 2025 for pkt. 2, 4, 7, 8 og 11)

YTRE ORDEN

1. Innkjørselsvei, gårdsplass, plener og andre områder skal til enhver tid være ryddige. Områdene må ikke forurenses av papir eller annet avfall.

   Plener og beplantninger må respekteres.

   Redskaper skal bringes tilbake på plass etter bruk. Sykkelstativer, avfallskurver og annet løsøre skal brukes og behandles etter forutsetningene.

   Det er ikke tillatt for den enkelte sameier uten styrets samtykke å sette opp innretninger (tørkestativ, husker for barn eller andre ting) på Sameiets område eller arealer Sameiet disponerer i fellesskap med andre.

2. Parkering og kjøring inne på gårdsplassen skal begrenses så mye som mulig. Av hensyn til natteroen skal kjøring på innkjørselsveien eller på gårdsplassen holdes på et absolutt minimum mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

   Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I tillegg kan styret vedta at det settes av inntil ~~to~~ fire faste parkeringsplasser for sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

   Utover dette er det ikke tillatt å parkere i innkjørselsveien eller på gårdsplassen, med mindre det gjelder for av- eller påstigning eller –lasting, eller vask og stell av bilen eller andre kortere opphold.

   Styret foretar en gang i året fordeling av de parkeringsplasser som sameiet disponerer. De tildelte plassene skal være fast frem til neste fordelingsrunde.

3. Ingen må hensette møbler, kasser, sportsartikler, barnevogner o.l. i trappeinngang, oppgang, kjellergang, loft eller andre fellesrom eller på fellesområder ute. For en kortere bestemt tid kan styret gi tillatelse til at bestemte gjenstander som en sameier ikke har plass til i egen kjeller blir satt til side i fellesrom. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og ski kan settes i sykkelrommet.

   Barnevogner og «husmorvogner» (men ikke sparkstøttinger, kjelker, sykler o.l.) kan settes under trappen ved inngangsdøren.

   Da det er meget lytt i oppgangen må ikke barn leke eller støye der. Sørg for at besøkende etter kl. 23.00 forholder seg rolig såvel når de kommer som når de går. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg i kjellerrom.

4. ~~Banking og lufting av tepper, filleryer o.l. henvises til tørkestativet.~~ Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må

anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

5. Plakater, oppslag eller skilt kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Det samme gjelder flaggstenger, markiser og andre innretninger som kan virke skjemmende på eiendommen.

6. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dørene mellom trappeoppganger og kjeller skal alltid være låst. Det samme gjelder de utvendige dørene til kjellerne.

INDRE ORDEN

~~7. Papir og papp skal leveres til papirinnsamling. Myk plast leveres i egne sekker samtidig med papirinnsamlingen. Annen plast og glass skal legges i containere på kommunens miljøstasjoner. Alt restavfall pakkes godt inn (helst i plastpose) og kastes i søppel-beholder (hus) ved hjørnet av 21A. Pakkene må ikke være større enn at de lett går gjennom lukene i søppelhuset og rommes i beholderne i huset. Påse at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.~~

Avfall skal kastes i beholderne som står plassert ved innkjørselen. Avfall skal ikke plasseres på bakken på sameiets eiendom eller ved siden av beholderne. Er du i tvil om hva som kan kastes i de forskjellige beholderne kan du sjekke på www.sortere.no. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Avfall fra oppussing/rehabilitering skal ikke kastes i beholderne, men leveres til gjenvinningsstasjon (f.eks. Isi). Har man større mengder avfall av denne typen kan det midlertidig oppbevares i store sekker som kan leies fra f. eks. iSekk e.l. Sekkene skal hentes så snart de er fulle. Plassering av slike sekker avtales med styret.

Papp og papir skal kastes i beholderen som er merket med dette. Her kastes også drikkekartonger med korken på. Store papp- og kartongbiter/esker skal kuttes ned til maksimum 30x30 cm. Påse at avfallet faller helt ned så det ikke blokkerer nedkastet.

Plast kastes i beholderen for resirkulering av plast. Dette er plastemballasje og annen myk plast. Hard plast er restavfall.

Matavfall og annet komposterbart avfall skal kastes i beholderen merket for dette. Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som kan hentes i kjelleren.

Glass- og metallemballasje skal kastes i beholderen merket for dette. Det er kun glass som har vært emballasje rundt mat- eller drikkevarer som kan kastes som glassemballasje.

Metallemballasje er all emballasje i metall, unntatt drikkebokser med pant. Andre produkter som er laget av metall, for eksempel gryter, kniver og tørkestativ, leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon (Isi). Metallemballasje som har inneholdt farlige stoffer leveres som farlig avfall. Se etter faremerke på emballasjen.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 mandag 16.06.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Lena Høgsveen Jensen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/Liv Oda Taksgaard.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Sverre Holger Jensen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Endring av vedtektene § 3

Forslag til endring av vedtektene § 3 Rettslig rådighet over seksjon

Opprinnelig tekst:

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Forslag til endring av vedtektenes § 3 hvor følgende tekst inntas:

Alt annet avfall er restavfall og kastes i beholderen merket med dette. Avfallet skal være innpakket slik at innpakningen ikke sprekker eller åpner seg i fallet.

Se for øvrig sameiets websider www.fururabben19-21.no, menypunkt Renovasjon.

8. Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin ~~og sentrifuge~~ står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

9. Det må utvises forsiktighet ved bruk av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene så unødig vannsøl unngås. Stadig vanntilsig på gulvene kan beskadige eiendommen og den enkelte sameier blir direkte ansvarlig for slik skade.

10. Vinduene i oppgangen lavere enn 2. etasje må være stengt om natten. I regn eller blåst må vinduene om nødvendig stenges helt.

    I fyringsperioder må vinduene bare åpnes kortvarig. Lufting av leilighetene gjennom oppgangen er forbudt.

~~11. Høytalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 17.00 - 18.30 og 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.~~

~~Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.~~

~~Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn tre timer daglig.~~

Høyttalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller bedrives sang- eller musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

Andre aktiviteter som lager sjenerende støy, som oppussing/rehabilitering, skal begrenses til tidsperioden 8.00 - 18.00. Det skal også henges opp notat på oppslagstavlene med info om aktiviteten og hvilket tidsrom/dato man forventer at den skal foregå. Notatet skal også inneholde navn/tlfnr til den ansvarlige for aktiviteten.

For øvrig er støyende aktiviteter underlagt "Lov om helligdager og helligdagsfred".

12. Det er ikke tillatt å åpne eller på egen hånd «reparere» kontakter, ledninger eller andre komponenter for data og fjernsyn. Den enkelte sameier blir ansvarlig for eventuell skade som måtte påføres anlegget ved ikke-autoriserte inngrep.

    Styret kan om nødvendig henvise til autorisert reparatør.

Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Vedtak:
Forslag til endring vedtas.

Vedtaket ble stemt med 13 stemmer for og 1 blank.

3.3 Endring punkt 7

Eksisterende punkt 7:

Papir og papp skal leveres til papirinnsamling. Myk plast leveres i egne sekker samtidig med papirinnsamlingen. Annen plast og glass skal legges i containere på kommunens miljøstasjoner. Alt restavfall pakkes godt inn (helst i plastpose) og kastes i søppel-beholder (hus) ved hjørnet av 21A. Pakkene må ikke være større enn at de lett går gjennom lukene i søppelhuset og rommes i beholderne i huset. Påse at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Forslag til ny tekst i punkt 7:

Avfall skal kastes i beholderne som står plassert ved innkjørselen. Avfall skal ikke plasseres på bakken på sameiets eiendom eller ved siden av beholderne. Er du i tvil om hva som kan kastes i de forskjellige beholderne kan du sjekke på www.sortere.no. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Avfall fra oppussing/rehabilitering skal ikke kastes i beholderne, men leveres til gjenvinningsstasjon (f.eks. Isi). Har man større mengder avfall av denne typen kan det midlertidig oppbevares i store sekker som kan leies fra f. eks. iSekk e.l. Sekkene skal hentes så snart de er fulle. Plassering av slike sekker avtales med styret.

Papp og papir skal kastes i beholderen som er merket med dette. Her kastes også drikkekartonger med korken på. Store papp- og kartongbiter/esker skal kuttes ned til maksimum 30x30 cm. Påse at avfallet faller helt ned så det ikke blokkerer nedkastet.

Plast kastes i beholderen for resirkulering av plast. Dette er plast emballasje og annen myk plast. Hard plast er restavfall.

Matavfall og annet komposterbart avfall skal kastes i beholderen merket for dette. Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som kan hentes i kjelleren.

Glass- og metall emballasje skal kastes i beholderen merket for dette. Det er kun glass som har vært emballasje rundt mat- eller drikkevarer som kan kastes som glass emballasje.

Metall emballasje er all emballasje i metall, unntatt drikkebokser med pant. Andre produkter som er laget av metall, for eksempel gryter, kniver og tørkestativ, leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon (Isi). Metall emballasje som har inneholdt farlige stoffer leveres som farlig avfall. Se etter faremerke på emballasjen.

Alt annet avfall er restavfall og kastes i beholderen merket med dette. Avfallet skal være innpakket slik at innpakningen ikke sprekker eller åpner seg i fallet.

Se for øvrig sameiets websider www.fururabben19-21.no, menypunkt Renovasjon

Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 24 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4 mai 2025 korttidsutleie som "utleie i inntil 30 døgn").

Vedtak:
Vedtektenes § 3 Rettslig rådighet over seksjon endres til følgende:

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Korttidsutleie som definert i Lov om eierseksjoner § 24 annet punktum er ikke tillatt. (Loven definerer pr. 4 mai 2025 korttidsutleie som "utleie i inntil 30 døgn").

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtaket ble stemt med 13 stemmer for og 1 mot.

3. Endring av husordensreglene

3.1 Endring punkt 2

Eksisterende punkt 2 annet avsnitt:

Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I

tillegg kan styret vedta at det settes av inntil to faste parkeringsplasser for

sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

Forslag til endring av punkt 2 annet avsnitt:

Gjester kan for kortere tidsrom parkere på avmerkede plasser inne på gårdsplassen. I

tillegg kan styret vedta at det settes av inntil **fire** faste parkeringsplasser for

sameiere/beboere inne på gårdsplassen. Plassene skal være merket.

Vedtak:
Forslag til endring vedtas.

Vedtaket ble stemt med 12 stemmer for og 2 mot.

3.2 Endring punkt 4

Eksisterende punkt 4:

Banking og lufting av tepper, filleryer o.l. henvises til tørkestativet. Tørking av tøy på balkongene må bare finne sted forsåvidt angår «småvask», barnetøy etc. Tøyet må anbringes slik at det kommer minst mulig tilsyne utenfra. Banking og risting av tøy på balkongen eller fra vinduene er forbudt. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Forslag til endring av punkt 4:

Forslag til ny tekst vedtas.

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Vedtak:
Forslag til ny tekst vedtas.

3.4 Endring punkt 8

Eksisterende punkt 8:

Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin og sentrifuge står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

Forslag til endring av punkt 8:

Fellesrom, vaskeri, rulle- og tørkeanlegg benyttes i henhold til den til enhver tid gjeldende instruks for bruken av disse rom med tilhørende anlegg. Tider for bruk av vaskemaskin står oppslått på døren til vaskerommet. Disse tidene gjelder også for bruk av private vaskemaskiner og sentrifuger.

Vedtak:
Forslag til endring vedtas.

3.5 Endring punkt 11

Eksisterende punkt 11:

Høytalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 17.00 - 18.30 og 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

Forslag til ny tekst i punkt 11:

Høyttalere og musikkinstrumenter må aldri brukes slik at naboene sjeneres. I tiden mellom kl. 23.00 - 07.00 må all støy i leilighetene unngås.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, bør de nærmeste naboene varsles på forhånd.

Det må ikke musiseres eller bedrives sang- eller musikkøvelse mer enn tre timer daglig.

Andre aktiviteter som lager sjenerende støy, som oppussing/rehabilitering, skal begrenses til tidsperioden 8.00 - 18.00. Det skal også henges opp notat på oppslagstavlene med info om aktiviteten og hvilket tidsrom/dato man forventer at den skal foregå. Notatet skal også inneholde navn/tlfnr til den ansvarlige for aktiviteten.

For øvrig er støyende aktiviteter underlagt "Lov om helligdager og helligdagsfred".

Vedtak:

Sameiet Fururabben 19/21



Ordinært årsmøte | 2026

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fururabben 19/21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Sverre Holger Jensen (sign.)	16.06.2025

Sameiet Fururabben 19/21

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Tid: onsdag 25.03.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 18.03.2026 kl. 12:00 - 20.03.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 23.03.2026 kl. 12:00 - 25.03.2026 kl. 16:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Lena Høgsveen Jensen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21

Eierens underskrift og dato:

_____ _____
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

2) Styret skal innen 1. september 2026 legge frem enten:

• Forslag til reduksjon i felleskostnadene (med effektueringstidspunkt), eller

• En tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå.

3) Eventuell reduksjon skal iverksettes så snart økonomien tilsier det.

Styrets innstilling: **Styrets innstilling til sak: Evaluering og reduksjon av felleskostnader**

Styret har i forbindelse med årsoppgjøret for 2025 og budsjettarbeidet for 2026 gjennomført evaluering av felleskostnadene som forslagsstiller etterlyser. Styret anbefaler ikke en reduksjon av felleskostnadene nå, og begrunner dette med sameiets reelle økonomiske situasjon og likviditet.

Selv om regnskapene viser overskudd, gir dette et misvisende bilde av sameiets betalingsevne hvis man ikke ser på kontantstrømmen (likviditeten).

1. Regnskapsmessig overskudd vs. faktisk likviditet (2025)

Forslagsstiller viser til gode resultater i 2024. Ser vi imidlertid på det ferskeste regnskapet for 2025, ser vi tydelig hvorfor felleskostnadene må opprettholdes:

- ◦ Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 257 353.
  ◦ Dette tallet tar imidlertid ikke hensyn til avdrag på lån, som er en betydelig utgiftspost. Når vi trekker fra avdragene på langsiktig gjeld (kr 273 798), viser fasiten at sameiets disponible midler faktisk ble redusert med kr 16 445 i 2025.
  ◦ I praksis gikk altså sameiet "i minus" på kontantbeholdningen i 2025 med dagens felleskostnader.

2. Strømkostnader er allerede justert i budsjett for 2026

Styret er enig i at strømkostnadene er lavere enn før. Dette er allerede hentet ut i budsjettet for 2026, hvor strømkostnaden er satt ned til kr 200 000 (samme nivå som faktisk forbruk i 2024).

Forslagsstiller bruker feil tall for strøm i 2024. De faktiske tallene er hhv 200.000,- (budsjett) og 134.683,- (kostnad). 2024 var også ett eksepsjonelt billig år for strøm pga feilkobling i måleren for jan - mars som gjorde at vi nesten ikke betalte for strøm

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 67.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Fururabben 19/21. Sameiet Fururabben 19/21 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Fururabben 19/21 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Det er fremmet et forslag om at styret skal gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på mulig reduksjon. Bakgrunnen er at flere av de ekstraordinære kostnadsdriverne som førte til tidligere økninger, særlig knyttet til høye strøm og oljepriser, nå er bortfalt eller betydelig redusert. Forslaget innebærer at styret innen 1. september 2026 skal legge frem enten et forslag til redusert felleskostnadsnivå eller en tydelig begrunnelse for å opprettholde dagens nivå. Det vedlagte dokumentet inneholder utdypende bakgrunn, vurdering og tallgrunnlag.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: **1) Styret pålegges å gjennomføre en fornyet og tallfestet evaluering av felleskostnadene med basis i:**

• Faktiske strømkostnader etter overgang til bergvarme.

• Regnskapets overskudd og disponible midler.

• Kostnadsestimat for planlagte investeringer (ladestasjoner mv).

8.1 Valg av styreleder
Det skal velges styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer
Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

8.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Fururabben 19/21
Styret

3. Andre kostnader spiser opp innsparingen

Besparelsen på strøm er dessverre nødvendig for å dekke økte kostnader på andre områder:

- ◦ Kommunale avgifter og forsikring øker. De kommunale utgiftene har gått opp 26% fra 2023 til 2025 (304.000,- til 383.000,-) og stiger ytterligere 5 - 7% i 2026.
  ◦ Rentekostnadene er fortsatt høye.
  ◦ Det er budsjettert med nødvendig vedlikehold (bl.a. drenering) på kr 200 000 i 2026.

Til tross for dette og andre prisøkninger har ikke felleskostnadene økt siden økningen fra 22 - 23. KPI har i samme periode økt med 10,3%.

Det er heller ikke lagt inn noen økninger av felleskostnadene for 2026.

Dessuten ble fellesutgiftene redusert ifjor sommer for vi mente at vi hadde råd til det.

Konklusjon

Budsjettet for 2026 legger opp til en økning i disponible midler på kun kr 11 610. Dette er et null-resultat som viser at dagens inntektsnivå er helt nødvendig for å dekke løpende drift og forpliktelser.

Med bakgrunn i punktene over anser vi at punkt 2, om en tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå, er besvart.

Styret anbefaler derfor at forslaget om reduksjon ikke vedtas.

7. Budsjett for 2026
Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen
Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud
Styremedlem, Sverre Christoffer Karstoft Jensen
Styremedlem, Kjell Mathiesen
Varamedlem, Lars John Hem
Varamedlem, Knut Andreas Blomhoff

Sameiet Fururabben 19/21

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lena Høgsveen Jensen, Fururabben 21 A
Styremedlem, Knut Fredrik Kopperud, FURURABBEN 21 A
Styremedlem, Sverre Christoffer Karstoft Jensen, Fururabben 21 A
Styremedlem, Kjell Mathiesen, Fururabben 19
Varamedlem, Lars John Hem, Fururabben 19
Varamedlem, Knut Andreas Blomhoff, Fururabben 19

Espen Fjeld, Fururabben 21B går inn som nytt styremedlem etter Knut F Kopperud
Knut Fredrik Kopperud, Fururabben 21A går inn som nytt varamedlem etter Lars J. Hem

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Fururabben 19/21 med org.nr.: 881127032 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441900

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Sameiet Fururabben 19/21 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Driftsregnskapet viser et overskudd på kr 257.353,-. Det er i 2025 betalt kr 273.798 i avdrag på lån i perioden. Dette gir et finansielt underskudd for 2025 på kr 16.445, noe som fører til en reduksjon av sameiets disponible midler.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har jevnlige styremøter gjennom året for planlegging og oppfølging.
Videre har det vært ett budsjettmøte med årsmøte gjennomgang hos ABBL i Sandvika.
Gjennomført to felles dugnader i sameiet.

I 2025 ble begge husene utsatt for innbrudd, hvor flere eiendeler ble stjålet. Hendelsene ble politianmeldt, men sakene ble henlagt. På bakgrunn av dette gjennomførte sameiet utskifting av samtlige nøkler og låssylindere for å forbedre sikkerheten og sikre trygghet for beboerne.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Byttet alt av nøkler og lås sylindere til alle dørene etter innbrudd.
- Renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og andre ventilasjons punkter i alle leiligheter.
- Alle utelamper og innvendige lamper i oppgangene ble byttet ut, samt enkelte defekte lamper i kjeller områdene. Samtidig ble tilhørende elektriske ledninger skiftet.
- Utbedret og tettet ekspansjons fuger i fasadestein.
- Hatt ute anbud på TV- og bredbånds tjenester, og valgte Telia videre.
- Vask og vedlikehold av container til matavfall og restavfall.
- Renset trappene i oppgangene.
- Malt utvendige gelender ned til kjeller inngangene.
- Revet gammel huske og satt opp ny huske.
- Byttet sand i sandkassen og kjøpt nett for tildekking.
- Kjøpt inn ny støvsuger.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Tette sprekker/hull i grunnmur og male den.
- Grave opp alle busker foran husene og erstatte dem med bærbusker.
- Kjøpe inn nye benker.
- Bytte ventiler / lokk i fellesrom eks. Sykkel-kjeller 21 A- er tettet med plastpose.
- Sjekke løs puss i oppganger 21 A 1,5 etasje og inngangsparti 21 B
- Feste takrenne med fester.
- Fjerne mose med mosedreper inngangsparti tak.

Kommende 5-års periode

- Vurdere å etablere flere parkeringsplasser, da kapasiteten er sprengt idag.
  Da også med elbil lading.
  Se om plassen til tidligere søppelhus kan brukes til en ekstra parkeringsplass.

Resultatregnskap Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 966 400	2 041 696	2 048 300	2 014 300
Annen driftsinntekt	2	225 076	270 076	270 220	278 130
Sum inntekter		2 191 476	2 311 772	2 318 520	2 292 430
Kostnader					
Lønnskostnad	3	92 173	70 377	97 000	101 567
Kostnad lokaler	4	656 729	578 855	687 000	719 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	0	753	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	2 925	13 732	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	151 651	64 027	165 000	175 000
Periodisk vedlikehold	8	245 049	41 310	300 000	200 000
Annen driftskostnad	9	408 685	434 216	437 500	414 000
Sum kostnader		1 557 212	1 203 270	1 686 500	1 609 567
Resultat før finansielle poster		634 264	1 108 502	632 020	682 863
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	31 882	12 883	30 000	8 000
Finanskostnad	11	408 793	465 473	417 031	382 011
Sum finansielle poster		-376 911	-452 590	-387 031	-374 011
Årsresultat		257 353	655 913	244 989	308 852

- Asfaltere plassene 1-3 borte i Fururabben for bedre og lettere vedlikehold. Gjøre det sammen med Kollen sameiet, da de har de resterende plassene.
- Vurdere fellesvaskeri sin framtid/ hensikt.

Info fra styret

Sameiet har ingen vaktmester, og av den grunn er det fint at alle bidrar litt. Det kan være seg snømåking, fjerning av snø på og rundt søppelanlegget/inngangene og strøing av grus. Det kan også være skifting av lyspærer, ta ut søppel fra vaskekjeller mm.

Vi er avhengig av alle tar i ett tak.
Spør gjerne ett styremedlem hvis du lurer på noe.

En annen ting er parkering. Man skal kun stå inne ved korte stopp, av og pålessing, ikke stå over natt. Den enkelte beboer har egen plass som skal benyttes.

Viktig at den enkelte p-plass blir vedlikeholdt, måke fri for snø, fjerne grus og event. klippe vekk gress/buskas.

Strømforbruk etter installasjon av jordvarme.

2025 var det første normale driftsåret for jordvarme anlegget og styret ønsker derfor å avgi en rapport om hvordan driften går og ikke minst hvordan effekten av anlegget har vært så langt.

Anlegget ble satt i gang i september 2023, men grunnet feil i målingen av strømforbruket (det ble målt altfor lite) som varte til mars 2024 fikk vi ikke riktige effektmålinger før i april 2024. Altså kan vi ikke regne 2023 og 2024 som normale med hensyn på effektmålinger.

Siste hele driftsår før jordvarme var altså 2022 og det er dette vi vil sammenligne med 2025. I utgangspunktet sammenligner vi bare effekt og ikke penger siden el-prisen har svingt så mye de siste årene. Strøm brukt til lading av elbiler er trukket ut før sammenligningen da dette ikke angår sameiet.

I 2025 brukte sameiet totalt 114.364 kWt. I 2022 var tallet 282.804 kWt. I tillegg fikk vi i desember 2021 og januar 2022 levert til sammen 10.000 liter fyringsolje. Av dette var det ca 2.000 liter igjen da jordvarmeanlegget ble satt i gang. Hvor mye olje som ble brukt i 2022 vet vi ikke, men la oss anta at det er likt fordelt mellom de to vintrene -22 og -23, altså 4.000 liter i -22. En liter olje tilsvarer i energi ca 10 kWt så vi kan legge 40.000 kWt til tallet for 2022 ovenfor.

Altså har vi et energiforbruk i 2022 på ca 323.000 kWt mot drøyt 114.000 kWt i 2025.

Siden det mellom to år kan være store temperaturforskjeller som påvirker strømforbruket kan vi se på perioden 2020-2022 mot 2023-2025. Strømforbruket i 2020-22 er totalt på 898.456 kWt mens i 2023-25 er forbruket 379.263 kWt. I tillegg til tallet for 2020-22 kommer oljeforbruk i 2020 og -21 som vi ikke har tall for.

En forsiktig konklusjon på disse regnestykkene kan vel være at vi så langt har spart ca en halv million kWt på installasjon av jordvarme.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		-300	-300
Sum finansielle anleggsmidler		-300	-300
Sum anleggsmidler		-300	-300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-25 630	4 159
Andre fordringer	12	165 127	49 237
Sum fordringer		139 497	53 396
Bankinnskudd, kasse o.l	13	975 812	976 192
Sum omløpsmidler		1 115 309	1 029 588
Sum eiendeler		1 115 009	1 029 288

Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-4 811 714	-5 069 066
Sum egenkapital		-4 811 714	-5 069 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	5 752 700	6 026 498
Sum langsiktig gjeld		5 752 700	6 026 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 169	44 367
Forskudd innbetalinger		6 193	12 645
Annen kortsiktig gjeld	17	20 661	14 845
Sum kortsiktig gjeld		174 023	71 856
Sum gjeld		5 926 723	6 098 354
Sum egenkapital og gjeld		1 115 009	1 029 288

Sameiet Fururabben 19/21

Sted:_____, dato:_____

Lena Høgsveen Jensen
Styreleder

Kjell Mathiesen
Styremedlem

Knut Fredrik Kopperud
Styremedlem

Sverre Christoffer Karstoft Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 236 224	1 318 896	1 312 300	1 312 300
Tv/internett	218 112	217 408	224 000	190 000
Avdrag ordinære lån	211 104	211 104	211 000	211 000
Renter ordinære lån	300 960	294 288	301 000	301 000
Sum	**1 966 400**	**2 041 696**	**2 048 300**	**2 014 300**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkeringsplasser	20 625	20 250	21 000	21 000
Oppstillingsplass	0	0	50 000	0
Strøm el-bil	61 906	64 756	0	60 000
Vaskeriinntekter	0	0	3 090	1 000
Portåpner, nøkler o.l.	-24 675	0	0	0
Bidrag til dugnad	-28 800	-10 950	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	133 692	133 692	133 758	133 758
Avdrag IN-lån	62 328	62 328	62 372	62 372
Sum	**225 076**	**270 076**	**270 220**	**278 130**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	14 400	1 500	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	0	180	0	0
Påløpte feriepenger	1 852	0	0	2 000
Styrehonorar	65 000	60 000	65 000	67 000
Arbeidsgiveravgift	10 659	8 672	12 000	12 267
Arbeidsgiveravgift feriepenger	261	25	0	300
Sum	**92 173**	**70 377**	**97 000**	**101 567**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	3 700	1 200	2 000	4 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	382 667	346 421	380 000	405 000
Lys, varme, energi	189 234	134 683	200 000	200 000
Renhold	39 593	37 575	40 000	45 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	25 000	25 000	25 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	16 535	33 977	40 000	40 000
Sum	**656 729**	**578 855**	**687 000**	**719 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie datasystemer	0	753	0	0
Sum	**0**	**753**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 698	12 935	0	0
Driftsmateriale	0	299	0	0
Programvare (software)	0	498	0	0
IT-tjenester	1 227	0	0	0
Sum	**2 925**	**13 732**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	96 828	27 507	50 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	28 618	25 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 295	7 902	15 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	16 528	0	75 000	75 000
Forsikringsskadesaker	12 000	0	0	0
Sum	**151 651**	**64 027**	**165 000**	**175 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ladeanlegg	0	-23 510	0	0
VVS	0	64 820	0	0
Elektriskanlegg	245 049	0	0	0
Sum	245 049	41 310	300 000	200 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	93 564	89 730	92 000	96 500
Elektronisk kommunikasjon	1 935	1 935	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 537	2 544	2 500	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	197 441	236 445	230 000	190 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	300	0	0
Kontingenter	16 000	14 080	15 000	16 000
Gave, blomster	2 946	2 163	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	86 583	77 928	85 000	93 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	454	0	0
Bank og kortgebyrer	2 955	2 699	2 500	3 000
Andre gebyrer	0	215	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	4 223	5 222	10 000	10 000
Sum	**408 685**	**434 216**	**437 500**	**414 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 235	1 225	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	30 000	8 000
Renter plasseringskonto	30 648	11 658	0	0
Sum	**31 882**	**12 883**	**30 000**	**8 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	408 793	465 473	417 031	382 011
Sum	**408 793**	**465 473**	**417 031**	**382 011**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	154 327	37 844
Andre kortsiktige fordringer	10 800	10 800
Påløpte renter	0	592
Sum	**165 127**	**49 237**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	234 196	164 990
Sparekonto Boligbanken	741 616	811 202
Sum	**975 812**	**976 192**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 970 925	-8 722 154
Nedskrevet andelssaldo i perioden	80 371	95 316
Fra årets resultat	257 353	655 913
UB annen egenkapital	-7 633 202	-7 970 925
IB innbetalt andel av IN lån	2 901 859	2 997 175
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-80 371	-95 316
UB innbetalt andel IN lån	2 821 488	2 901 859
Sum annen egenkapital	-4 811 714	-5 069 066
Sum egenkapital	-4 811 714	-5 069 066

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	2 076 541	2 135 320
BoligBanken ASA	3 676 159	3 891 178
Sum	**5 752 700**	**6 026 498**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	IN Lån Utskifting av vinduer og dører samt bergvarme	
Lånenummer:	**96660158577**	**96660135895**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	6.80 %	6.80 %
Beregnet innfridd:	15.05.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 221 900	4 520 000
Lånesaldo 01.01:	2 135 320	3 891 178
Avdrag i perioden:	58 779	215 019
Lånesaldo 31.12:	**2 076 541**	**3 676 159**
Saldo 5 år frem i tid:	1 704 699	2 336 323
Andelssaldo 01.01:	2 919 716	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	80 371	0
Andelssaldo 31.12:	**2 839 345**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**4 915 886**	**3 676 159**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135895	24	136 018	3 264 432
	8	51 466	411 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158577	8	181 888	1 455 104
	2	95 439	190 878
	1	86 449	86 449
	5	68 822	344 110

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 001	-1 001
Påløpt arbeidsgiveravgift	261	25
Påløpte feriepenger	1 853	181
Påløpte renter	14 249	15 590
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Interim RF betaling	2 205	0
Utleggskonto	3 094	0
Sum	**20 661**	**14 845**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fururabben 19/21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fururabben 19/21

Styreleder	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Knut Fredrik Kopperud (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Sverre Christoffer Karstoft Jensen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjell Mathiesen (sign.)	16.03.2026

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	957 731	566 849
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	257 353	655 913
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-273 798	-265 019
Årets endring disponible midler	-16 445	390 894
Disponible midler UB	941 286	957 731

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJVO-UULQY-MCPC8

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Fururabben 19/21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fururabben 19/21som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJVO-UULQY-MCPC8

Forslag til årsmøtet: Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Forslagsstiller: Tobias Alldén, Seksjon 21A, H402

Til ordinært årsmøte, Sameiet Fururabben 19/21
25. mars 2026

Kort sammendrag

Dette forslaget ber styret gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på reduksjon, jf. punkt 1–3 i forslaget til vedtak.

1. Bakgrunn

- Felleskostnadene har økt pga. lån til bergvarme og utskifting av vinduer, samt ekstraordinære energikostnader 2021–2022.
- Overgang fra olje til bergvarme skjedde for om lag 2 år siden.
- Årsregnskap 2024 viser overskudd 655913 og disponible midler 957731. (Se vedlegg: Årsregnskap 2024.)

2. Vurdering

1) En reduksjon kan vurderes fordi flere ekstraordinære kostnader nå er borte eller redusert.
2) Styrets behov for likviditet og planlagte investeringer (f.eks. ladere) er likevel reelle.
3) Forslaget legger opp til en *kontrollert* evaluering og beslutning innen en gitt tidsfrist.

3. Forslag til vedtak

1) Styret pålegges å gjennomføre en fornyet og tallfestet evaluering av felleskostnadene med basis i:
   - Faktiske strømkostnader etter overgang til bergvarme.
   - Regnskapets overskudd og disponible midler.
   - Kostnadsestimat for planlagte investeringer (ladestasjoner mv).
2) Styret skal innen 1. september 2025 legge frem enten:
   - Forslag til reduksjon i felleskostnadene (med effektueringstidspunkt), eller
   - En tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå.

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-17 18:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HEJOK-476P0-0DPYG-BJJYO-UULQV-MCPC8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

> «Mens vi i hele 2020 brukte ca. kr 238.000 til strøm har vi fra januar til mai 2022 brukt ca. kr 240.000. [...] I tillegg har oljeprisen gått opp 100 % fra 2021.»

Videre fremgår det at økte energikostnader var hovedbegrunnelsen for ytterligere økning i fellesutgiftene samt krav om ekstra innbetaling for å styrke likviditeten.

Oppsummerende vurdering

Dokumentasjonen fra 2021–2022 viser at:

- Vesentlige økninger i felleskostnader var direkte knyttet til ekstraordinære energipriser.
- Sameiet på dette tidspunktet var eksponert for både strøm- og oljepriser.

Etter overgang til bergvarme og med lavere faktiske strømkostnader i senere år, fremstår deler av disse kostnadsdriverne som redusert eller bortfalt. Dette danner bakgrunn for forslaget om en fornyet evaluering av dagens felleskostnadsnivå.

3) Eventuell reduksjon skal iverksettes så snart økonomien tilsier det.

Vedlegg

- Vedlegg A: Nøkkeltall fra årsregnskap 2024 (utdrag)
- Vedlegg B: Utdrag fra varsler om økning i felleskostnader 2021–2022

Oslo, 2. februar 2026

Tobias Alldén
Fururabben 21A, H402

A. Vedlegg A – Nøkkeltall fra årsregnskap 2024

Tabell 1: Utvalgte nøkkeltall – Sameiet Fururabben 19/21

Årsresultat 2024	655 913 kr
Disponible midler per 31.12.2024	957 731 kr
Budsjettert strømkostnad 2024	330 234 kr
Faktisk strømkostnad 2024	200 000 kr

B. Vedlegg B – Historisk bakgrunn for økning i felleskostnader (2021–2022)

Dette vedlegget gir en kort, dokumentert bakgrunn for de betydelige økningene i felleskostnader som ble vedtatt i perioden 2021–2022. Formålet er å synliggjøre at disse økningene i stor grad var begrunnet i ekstraordinære forhold, særlig knyttet til energi (strøm og olje).

Varsel om økning fra 01.01.2022

I varsel datert 21.11.2021 opplyser styret at fellesutgiftene økes med 10 % fra 01.01.2022. Begrunnelsen var blant annet generell prisvekst og forventning om høye strømpriser utover KPI.

> «Bakgrunnen for dette er den generelle prisveksten og endring i konsumprisindeksen (KPI) på 3,5 % siste år. Det er også forventet/varslet høye strømpriser og økning utover KPI på forsikringspremien og kommunale avgifter.»

Dette indikerer at energikostnader allerede på dette tidspunktet ble vurdert som en vesentlig risikofaktor for sameiets økonomi.

Brev om *«Vanskelige tider»* – juli 2022

I brev sendt til sameierne 01.07.2022 beskriver styret en ekstraordinær kostnadssituasjon, særlig knyttet til strøm og olje.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Styret får kr 67.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Fururabben 19/21. Sameiet Fururabben 19/21 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Fururabben 19/21 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fururabben 19/21 onsdag 25.03.2026 kl. 16:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 1
- Antall for: 21

Vedtak:
Styrelder Lena Høgsveen Jensen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 22 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Per Kristian Markussen velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall for: 22

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett år.

Valg av varamedlem for STYRET

- Knut Andreas Blomhoff (Gjenvalg) - 19 stemmer
- Knut Fredrik Kopperud - 18 stemmer

Vedtak:
Knut Andreas Blomhoff og Knut Fredrik Kopperud ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Evaluering og reduksjon av felleskostnader

Det er fremmet et forslag om at styret skal gjennomføre en fornyet, tallfestet evaluering av felleskostnadene med sikte på mulig reduksjon. Bakgrunnen er at flere av de ekstraordinære kostnadsdriverne som førte til tidligere økninger, særlig knyttet til høye strøm og oljepriser, nå er bortfalt eller betydelig redusert. Forslaget innebærer at styret innen 1. september 2026 skal legge frem enten et forslag til redusert felleskostnadsnivå eller en tydelig begrunnelse for å opprettholde dagens nivå. Det vedlagte dokumentet inneholder utdypende bakgrunn, vurdering og tallgrunnlag.

Se vedlegg.

Vedtak:
Styret la frem begrunnelse for å opprettholde dagens nivå for felleskostnadene.

Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett år.

Valg av styreleder for STYRET

- Lena Høgsveen Jensen (Gjenvalg) - 21 stemmer

Vedtak:
Lena Høgsveen Jensen ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for ett år.

Valg av styremedlem for STYRET

- Kjell Mathiesen (Gjenvalg) - 20 stemmer
- Sverre Christoffer Karstoft Jensen (Gjenvalg) - 19 stemmer
- Espen Fjeld - 19 stemmer

Vedtak:
Kjell Mathiesen, Espen Fjeld og Sverre Christoffer Karstoft Jensen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

enova

Energiattest

C

Adresse	
Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS	
Dato for energimerking **24.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373504**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6697976**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **285**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
145,38

Protokoll for Sameiet Fururabben 19/21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lena Høgsveen Jensen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Per Kristian Markussen (sign.)	26.03.2026

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **5 062,04**	kWh/m² per år **144,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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



Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

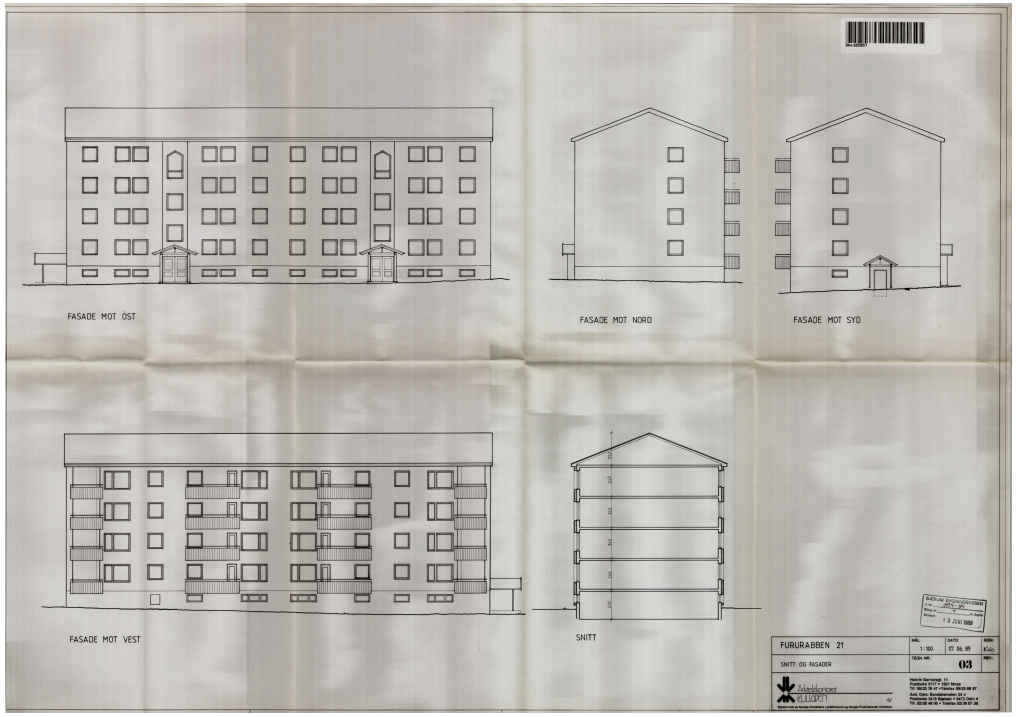
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: 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.

, 8.jan.1959.

273-55.

88/M.

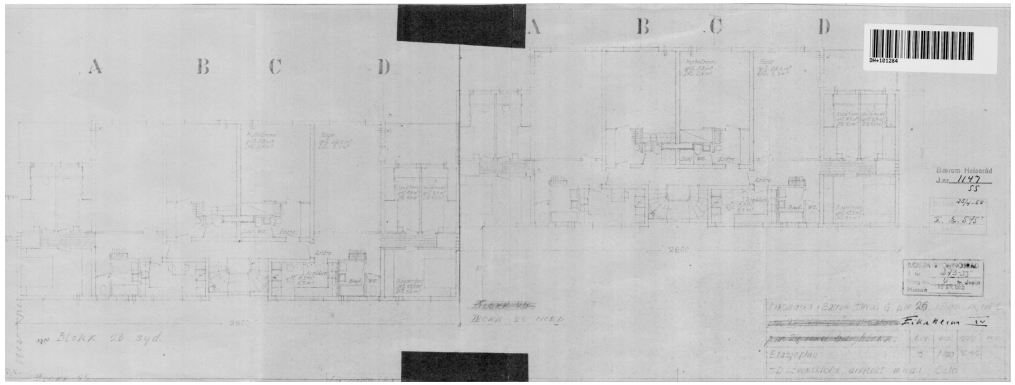
B. & V. Jensen,
Hölandsgt. 22.
O s l o.

Gnr. 34, bnr. 1, tomt nr. 25-B, Eik, eier Eikaheim II A/S.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.



BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Rørmontasje As
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/28952 - 24/220085/JKN	23.10.2024

Adresse - Tiltak:	Fururabben 19 - skifte sluk
Gnr/Bnr:	34/285
Tiltakshaver:	Knem As
Ansvarlig søker:	Rørmontasje As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 24/217130, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 53
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

0402080006BKO162597

FA

SAMEIET FURURABBEN, THOR LISTAU
FURURABBEN 19

1345 ØSTERÅS

FASTENG TOR,
RAGNAR EVENSEN A/S
POSTBOKS 772
0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 809

Adresse: FURURABBEN 19 OG 21

Gnr: 34 Bnr: 285 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.2.90

Arbeidets art: FASADEENDRING

Byggherre: SAMEIET FURURABBEN, THOR LISTAU

Anmelder: KLØVE, KNUT, SIV.ING. A/S

Ansvarshavende: FASTENG TOR,

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 26/2-1990
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

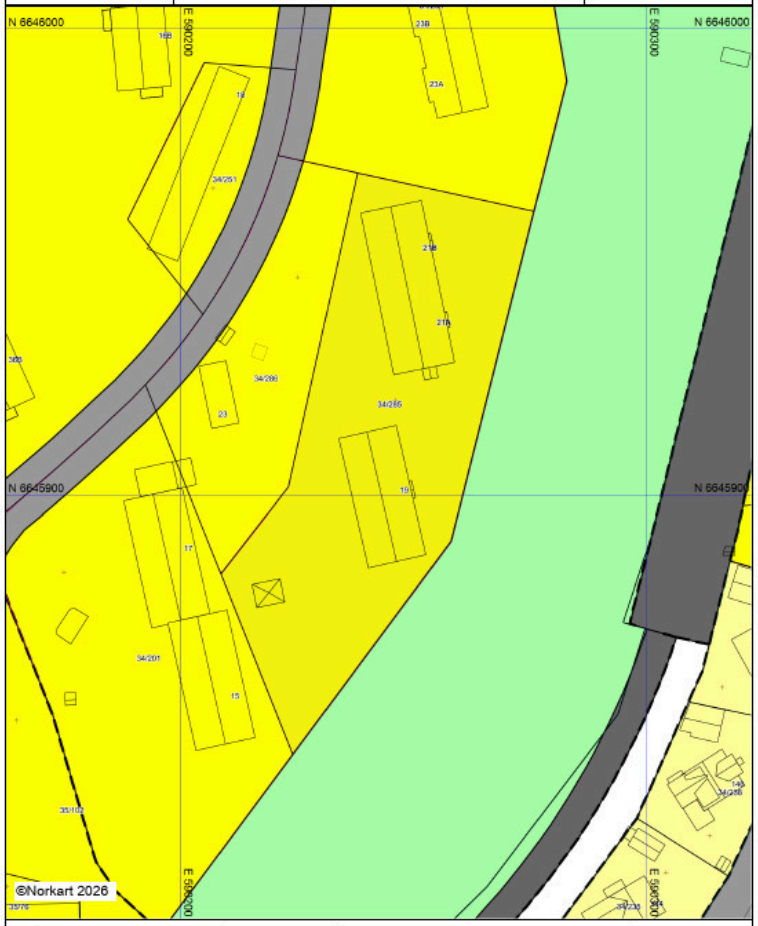
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

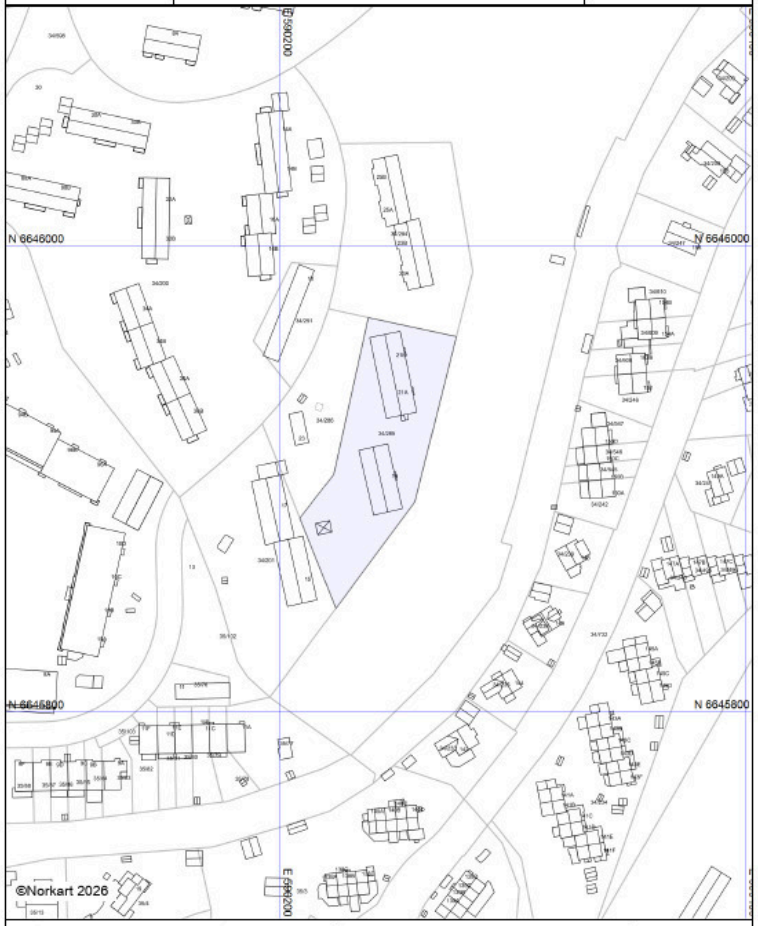
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Bane - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Sporveg - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

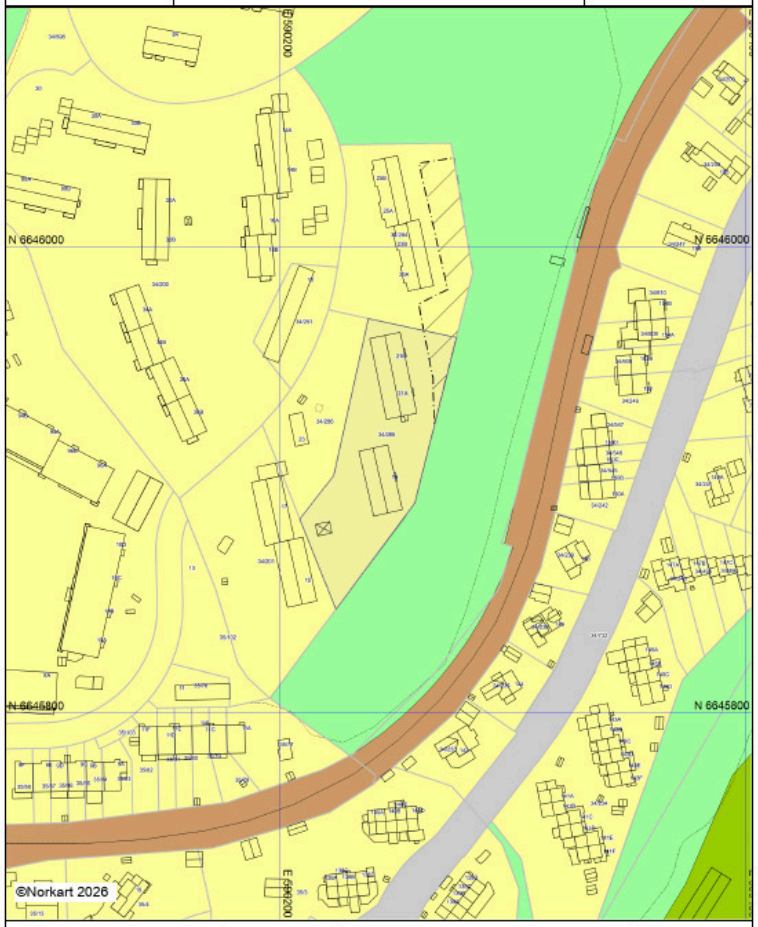
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

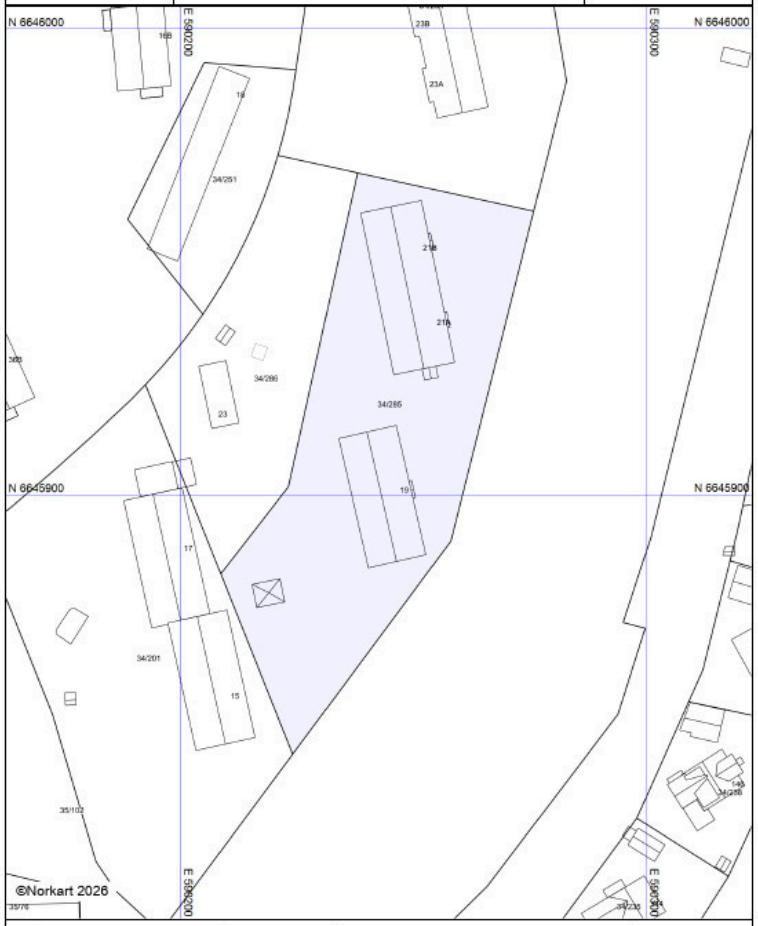
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

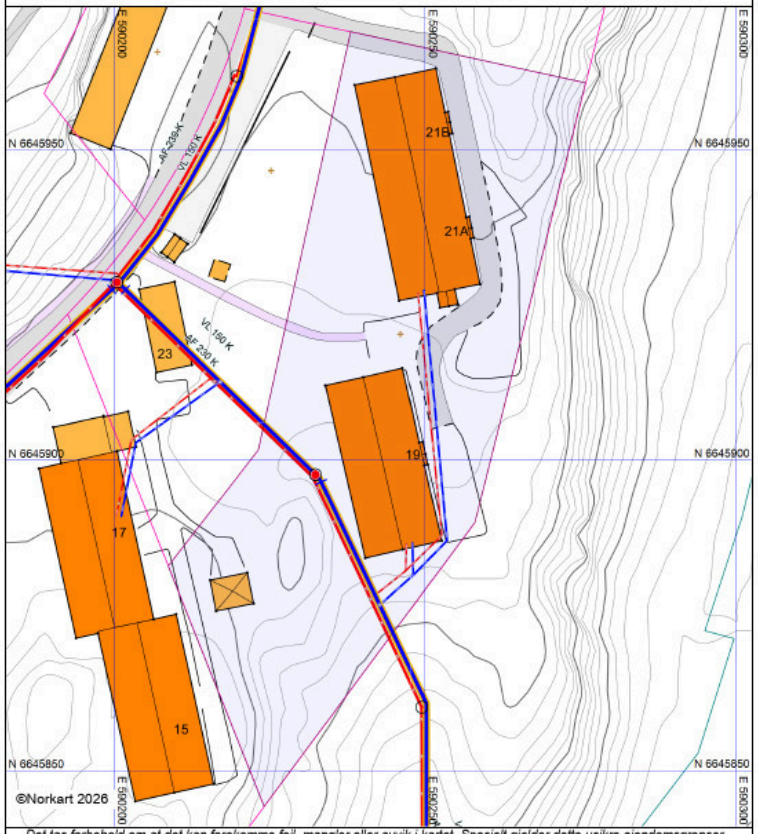
Eiendom: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



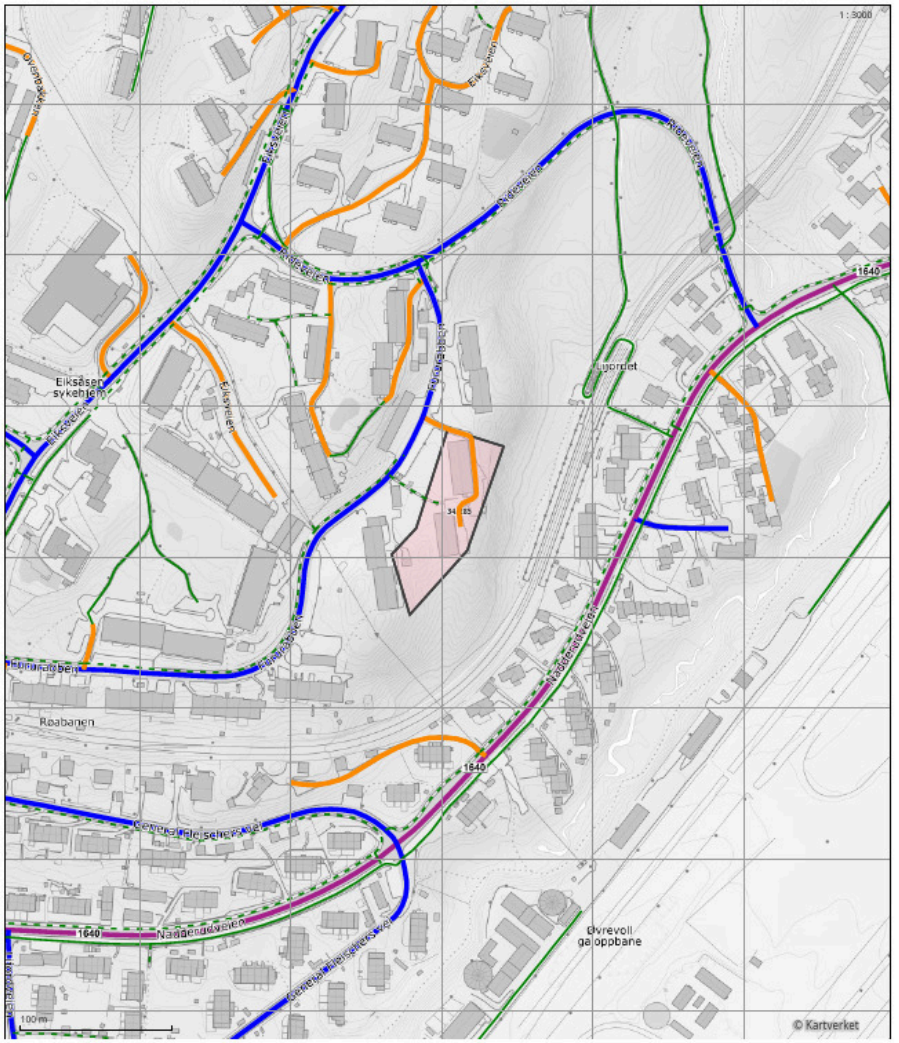
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/285/0/10
Adresse: Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/10/2026

N



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

Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 096 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 12.10.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 096 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 242 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	3 stk	299.00	1/1	0 %	897,00 kr	672,75 kr
					Sum	**411 553,44 kr**	**309 408,34 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	144 835,92 kr
Feiing	1 176,11 kr
Renovasjon	112 729,79 kr
Vann	123 925,14 kr
Sum	**382 666,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	32 stk	3122.44	1/1	0 %	99 918,00 kr	74 938,50 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	25%	1 stk	12811.66	1/1	0 %	12 811,66 kr	9 608,74 kr
8D - Ekstra tømming nedgravde container	25%	1 stk	3162.15	1/1	0 %	3 162,15 kr	3 162,15 kr
Vann etter areal	15%	3460 m2	39.80	1/1	0 %	137 713,19 kr	103 262,75 kr
Avløp etter areal	15%	3460 m2	45.26	1/1	0 %	156 613,44 kr	117 434,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	328,50 kr

Utskriftsdato: 12.10.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Fururabben 19, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Forretninger:

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 285, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fururabben 19, gatenr 1517	**Grunnkrets:**	111	Østerås-Eiksmarka 11
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.06.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/32
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 095,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vern / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fururabben 19	H0202	Bolig	32,0	Ikke kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 460,0	Igangset.till.:	20.04.1956
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 460,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	6697976			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

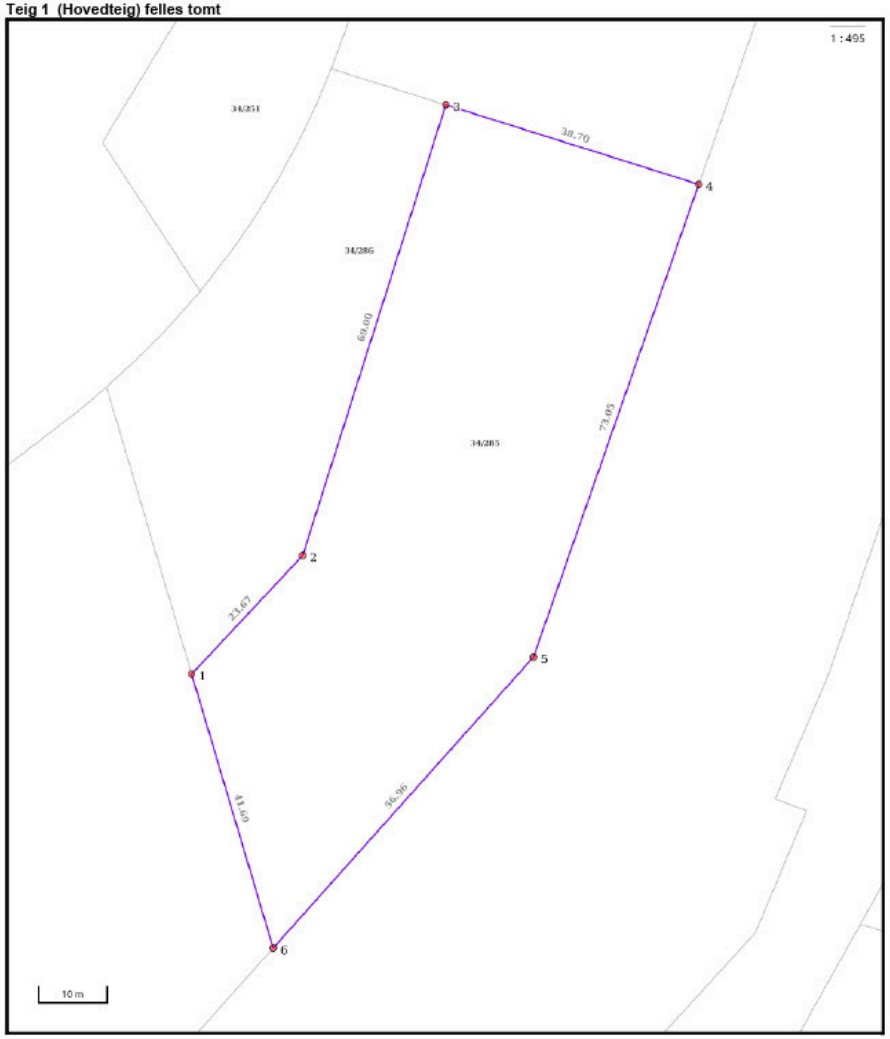
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			292,0		292,0				
H01	4		292,0		292,0				
H02	4		292,0		292,0				
H03	4		292,0		292,0				
H04	4		292,0		292,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/285/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/32	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/285/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/285/0/32	0,0

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



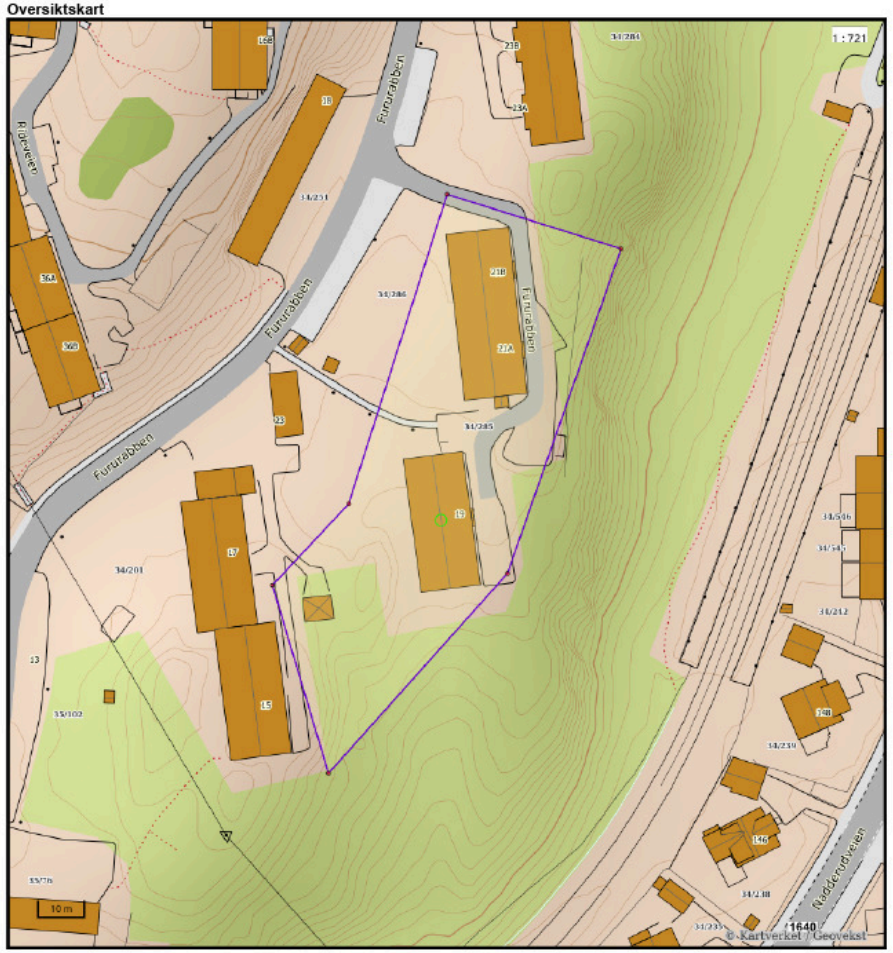
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 095,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 883,00	590 208,62	23,67m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 901,69	590 223,14	69,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 969,07	590 237,99	38,70m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 960,85	590 275,81	73,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 890,00	590 258,01	56,96m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 844,27	590 224,05	41,69m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

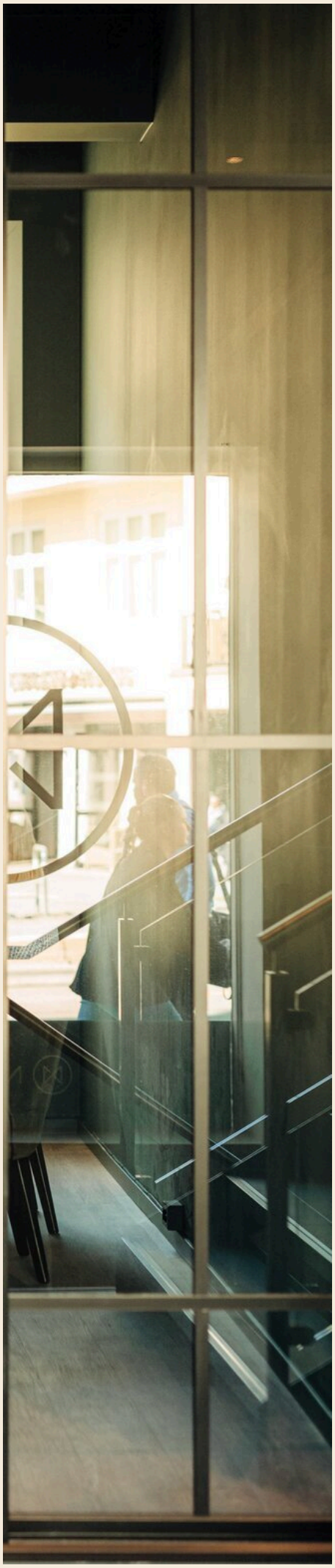
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0296/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fururabben 19 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 285, snr 10 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 194/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 194/830186) / Gnr 33, bnr

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623