

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Fururabben 21 A  
1361 ØSTERÅS  
Gnr./Bnr.: 34/285  
Bærum kommune

Rapportdato: 19.05.2026  
Befaringsdato: 13.05.2026  
Referansenummer: 15082253

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 93 m<sup>2</sup> (BRA-i: 88 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 93 m<sup>2</sup> (BRA-i: 88 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Tom Ivar Stensen



95368338

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	13.05.2026
Referansenummer	15082253
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0149
Hjemmelshaver/selger	Synne Aasrum Midtgarden/Christian Leon V V Aas
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Synne Aasrum Midtgarden/Christian Leon V V Aas
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	19.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fururabben 21 A
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	34/285
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 4096 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1956		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Østerås, Bærum kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Boligbygg oppført i 1959. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltapp. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

### Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, toalettrom, tre soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	88			88	6
	Entré, bad, toalettrom, tre soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	88	5		93	6
<b>Total bruksareal: 93 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri, tørkerom, sykkelbod, vaskerom og utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til 2,45 og på bad er takhøyden målt til 2,16 meter.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 6 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Etablert ny kurs til terrasse.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt pristilbud vedrørende badrom, datert 16.06.2014.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 samsvarserklæring utført i perioden 2024-2026 vedrørende utbedring av avvik i el-tilsynrapport.  For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom

Baderom fra 2014. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant med integrert belysning og stikkontakt. Dusjhjørne med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
-  TG 2 Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Ventilasjon Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Videre registreres manglende spalte under dør. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Hjelpesluk






Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Hovedsluk



Vannrør - Fordelerskap


## Kjøkken

Gulvflate er belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Innredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

## Toalettrom

Toalettrom fra 2014. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 2	Vannrør Tilførselsrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.




## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Vanninntaksrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor i susternekkasse på toalettrom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran
 TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt. Skyvedørgarderobe i entré og i soverom 1. Garderobeskap på soverom 2 og soverom 3. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 1 Overflate gulv Det registreres noe skjevheter i gulv, eksempelvis i overgang mellom stue og kjøkken. Forholdet er vurdert å være en ønsket løsning for å slippe høydeforskjell og overgangslist mellom gulvene og er dermed ikke vurdert å være skjevheter og feil med undergulvet.
-  TG 2 Ventilasjon Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
1.etasje
-  TG 1 1.etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.  
I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.  
I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

## Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2023).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming
-  TG 2 Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på entrédør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

## Balkonger

---

Utgang fra stue til balkong på 6 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utvendig stikkontakt, stråleovn og markise.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 14.11.2024, har referansenummer 5410536, og viser til følgende avvik:  
-Løs jordskifte i sikringsskap.  
-Utilfredsstillende skjøting av jordledning.  
-Feil i kursfortegnelse.  
-Manglende jording i enkelte stikkontakter.

Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men ifølge eier er det gjort arbeider eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsfaglige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsfaglige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Det henvises til informasjon hentet fra selgers egenerklæringsskjema der det informeres om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget som omfatter: Skjult elektrisk anlegg i stue og hovedsoverom, skifte av alle stikkontakter og videreføring av spotkasse i stue.

Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad, kjøkken og i sikringsskap, samt for arbeider utført av ufaglærte.

En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningsfaglige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsfaglige observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålitlige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålitlige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen (krav i TEK10). Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene etablering av komfyrvakt) gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekkning) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

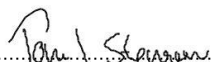
- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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



.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95368338

# Egenerklæring

Fururabben 21 A, 1361 ØSTERÅS

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fururabben 21 A	Fururabben 21 A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2021, Juli

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2021, Juli

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Aas, Christian Leon Van Veen

Selger

Midtgarden, Synne Aasrum

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nye vinduer og balkongdør

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet alle vinduer og balkongdør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Takst & Vindu Spesialisten AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nye elektriske markiser

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye markiser og elektrisk arbeid tilknyttet dette.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjells Markiser AS, Smart Elektro AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Elektrisitet til markise

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Videreføring el fra stikk i leilighet til balkong stikk + markise.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Smart Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Utbedring og godkjenning av elektrisk anlegg, samt ny kurs til kjellerbod

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring og godkjenning av elektrisk anlegg, stikkontakter og sikringsskap etter pålegg fra Elvia. I tillegg opplegg av stikkontakt til fryser /vinskap i kjellerbod fra leiligheten.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro - Partner AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Ny elektrisk kurs fra sikringsskap til balkong, samt varmelampe

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg av ny kurs fra sikringsskap, som erstattet tidligere utført elarbeid knyttet til balkong og markise fra Smart Elektro AS, og to stikk på balkong, samt installasjon av varmelampe.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro - Partner AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Utbedring av elektrisk anlegg, nye stikkontakter og spotter i stua

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skjult elektrisk anlegg i stue og hovedsoverom, skifte av alle stikkontakter og videreføring av spotkasse i stue.

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tilstand er bra, så vidt vi erfarer. Den er tømt/sanert i forbindelse med skifte til jordvarmeanlegg i sameiet i 2023.

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt jordvarmeanlegg

**16.1.2 Årstall**

2023

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert jordvarme i tilknytning til elkjel på vegne av sameiet i 2023.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rør-Partner AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.




En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 88864998**

# Egenerklærings skjema

Name: Christian Leon Van Veen Aas  
Date: 2026-05-07

Identification:  
 Christian Leon Van Veen Aas

Name: Synne Aasrum Midtgarden  
Date: 2026-05-07

Identification:  
 Synne Aasrum Midtgarden



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Christian Leon Van Veen Aas	07/05-2026	BankID OIDC
Synne Aasrum Midtgarden	22:02:54	High
	07/05-2026	BankID OIDC
	22:06:14	High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 06.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Fururabben 19/21	<b>Vår ref.:</b>	198/6
FURURABBEN 21 A	<b>Type:</b>	Sameie
1361 ØSTERÅS	<b>Eiere:</b>	Synne Aasrum Midtgarden, Christian Leon Van Veen Aas
<b>Organisasjonsnr:</b> 881 127 032	<b>Seksjonsnr:</b>	6

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>7 551</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 046
	Kabel-tv/bredbånd	495
	Avdrag lån 1 IN	455
	Renter og omkostninger Lån	928
	Avdrag Lån	651
	Renter og omkostninger lån 1 IN	976
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass (forfall hver 12. md.)	( 1.500,00 i Mar. 26) 0

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	313 121	Gjeld siste årsoppg.:	212 854
Klient ajourf. lån:	8 462 751,56	Klient gj. s. årsoppg.:	5 752 699

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135895, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 128

Saldo per 06.05.2026: 3 598 100

Andel av saldo: 133 130

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 ( siste termin 31.12.2036 )

Lånenummer: 96660158577, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 205

Saldo per 06.05.2026: 2 054 899

Andel av saldo: 179 992

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

Annen formue:	35 356	Gjeld:	212 854	Andre inntekter:	1 180
		Utgifter:	15 126		

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/285 - seksjon:6

Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Fururabben 19/21

**Vår ref.:** 198/6

FURURABBEN 21 A

**Type:** Sameie

1361 ØSTERÅS

**Eiere:** Synne Aasrum Midtgarden, Christian Leon Van Veen Aas

**Organisasjonsnr:** 881 127 032

### 9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441900

# Sameiet Fururabben 19/21



ABBL



Ordinært årsmøte | 2026

# 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

## 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

**Avstemningsperiode:** 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:** Styreleder 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.

## 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).

## **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

### 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

### **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

# 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 tilfredsstillende 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 jevnlig 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.

- 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

## Resultatregnskap Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
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
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Finansielle poster</b>					
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

## Balanse Sameiet Fururabben 19/21, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		-300	-300
Sum finansielle anleggsmidler		-300	-300
Sum anleggsmidler		-300	-300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
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
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	-4 811 714	-5 069 066
Sum egenkapital		-4 811 714	-5 069 066
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	5 752 700	6 026 498
Sum langsiktig gjeld		5 752 700	6 026 498
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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 fortløpene 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

	<b>Regnskap 2025-12</b>	<b>Regnskap 2024-12</b>	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2026</b>
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
<b>Sum</b>	<b>1 966 400</b>	<b>2 041 696</b>	<b>2 048 300</b>	<b>2 014 300</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>225 076</b>	<b>270 076</b>	<b>270 220</b>	<b>278 130</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>92 173</b>	<b>70 377</b>	<b>97 000</b>	<b>101 567</b>

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
<b>Sum</b>	<b>656 729</b>	<b>578 855</b>	<b>687 000</b>	<b>719 000</b>

## Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie datasystemer	0	753	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>2 925</b>	<b>13 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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
Forsikringskadesaker	12 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>151 651</b>	<b>64 027</b>	<b>165 000</b>	<b>175 000</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>245 049</b>	<b>41 310</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>408 685</b>	<b>434 216</b>	<b>437 500</b>	<b>414 000</b>

### Note 10 - Finansinntekt

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

## Noter Sameiet Fururabben 19/21

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Note 10 - Finansinntekt</b>				
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
<b>Sum</b>	<b>31 882</b>	<b>12 883</b>	<b>30 000</b>	<b>8 000</b>

## Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	408 793	465 473	417 031	382 011
<b>Sum</b>	<b>408 793</b>	<b>465 473</b>	<b>417 031</b>	<b>382 011</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>165 127</b>	<b>49 237</b>

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
<b>Sum</b>	<b>975 812</b>	<b>976 192</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>Innskutt egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Annen egenkapital</b>		
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
<b>Sum</b>	<b>5 752 700</b>	<b>6 026 498</b>

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:	<b>96660158577</b>	<b>96660135895</b>
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 076 541</b>	<b>3 676 159</b>
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
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 839 345</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 915 886</b>	<b>3 676 159</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>20 661</b>	<b>14 845</b>

**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

## 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

Til årsmøtet i Sameiet Fururabben 19/21

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fururabben 19/21 som 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Offices in:

## 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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

# 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 effektueringsstidspunkt), eller
  - En tallfestet begrunnelse for å opprettholde dagens nivå.

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
Budsjettetert 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.

«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.

# 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:

Styrelser 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 godkjent.

## 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/

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.

### **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.

## 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

## 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 forurennes 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

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](http://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](http://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 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.

# **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.

### **§ 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

sameierens vedlikeholdsplikt.

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 godkjenning 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 utskifting 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.

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 forsikringskader 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.

## **§ 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 møtet.

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**

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) godkjenning 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 besluttet 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**

## **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 resekjonering 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. Sameiermøtet 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,

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

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.

**§ 22**  
**Twister**

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

**§ 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.



Adresse

**Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS**

Dato for energimerking

**05.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291434**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**6697844**

Gårdsnummer

**34**

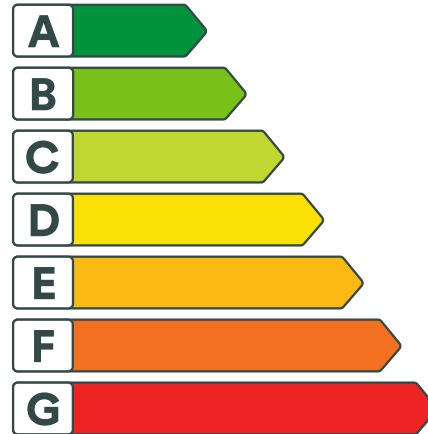
Bruksnummer

**285**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0102**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1959**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**89,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**89,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**123,79 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**123,12 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**10 957 kWh**



## Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: 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 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, 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.



## Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G**

1.  
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.  
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m<sup>2</sup> bebygget areal.  
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.  
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.  
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.  
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.
2.  
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.
3.  
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.  
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.
4.  
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.  
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.
5.  
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.
6.  
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.
7.  
Utvendige søppelkasser tillates ikke.
8.  
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.
9.  
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.
- 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

Nytt tlf.nr.: \* (02) 47 40 50

Sameiet Fururabben 19-21 v/Ulf Andresen Stenrud & Vedlikehold A/S  
Fururabben 21 v/Fagereng  
Hagegt. 27

1340 BEKKESTUA

0653 OSLO 6

### FERDIGATTEST

Jnr. 1003-85

Adresse FURURABBEN 21

Gnr 34

Bnr 285

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.7.87

Arbeidets art: UTVIDELSE AV 8 BALKONGER

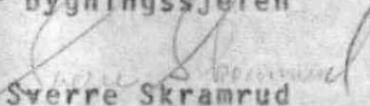
Byggherre: Sameiet Fururabben 19-21 v/Ulf Andresen

Anmelder: Otto Hegermann A/S

Ansvarshavende: Stenrud & Vedlikehold A/S v/Fagereng

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 30.7.1987  
For bygningssjefen

  
Sverre Skramrud  
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

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 vilkårene 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.

271-55.

SS/M.

B. & V. Jensen,  
Hölandsgt. 22,  
Oslo.

Gnr. 34, bnr. 1, tomt nr. G.25 a, Eik, eier Eikaheim 11 A/S.

På anmodning meddeles innflyttningsstillatelse i boligblokk  
på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved  
ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningsjefen

Sverre Skramrud  
e.f.

885

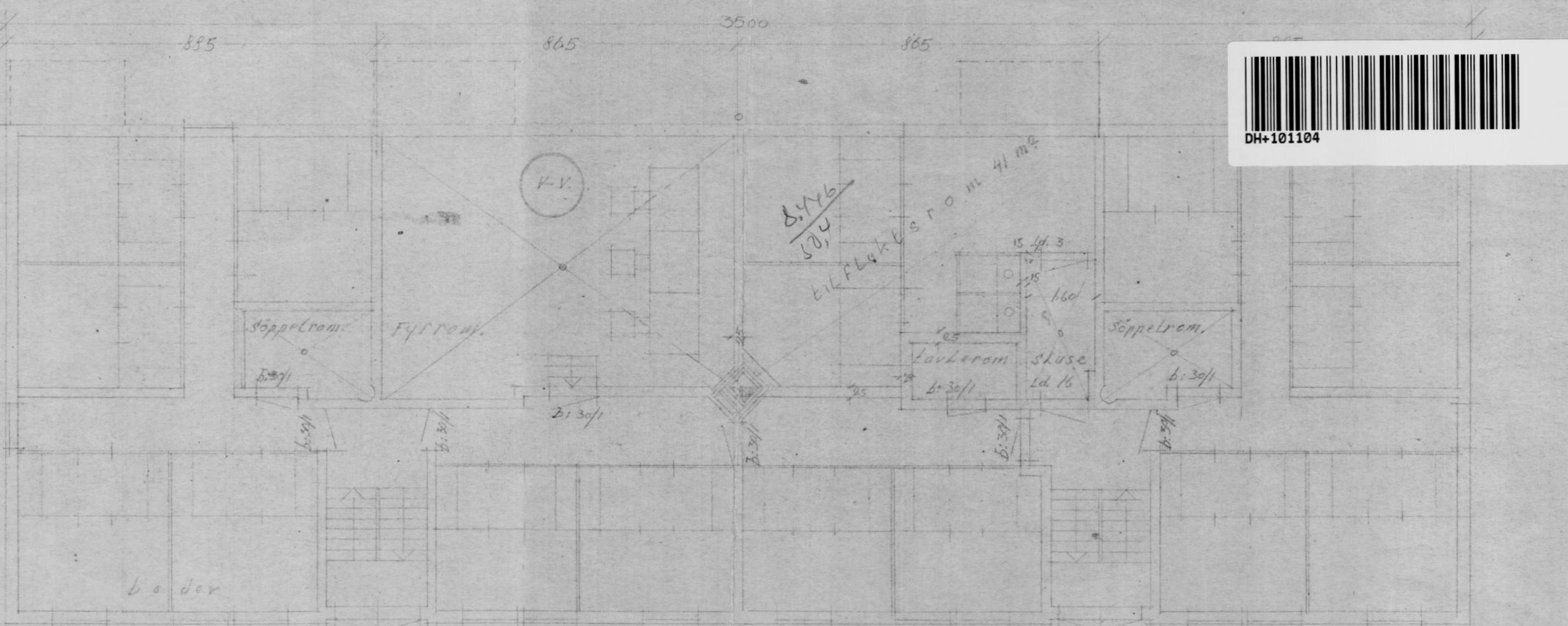
865

3500

865



DH+101104



2/6-55  
X. E. 545.  
1 54/55

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
J. nr. 271-55  
Lag nr. B In duplo  
Mottatt 15 JUN. 1955

Bærum Helseråd  
J.nr. 1618  
55

Eikheim II P.nr. 24. Areal - G. Fik. Bærum.

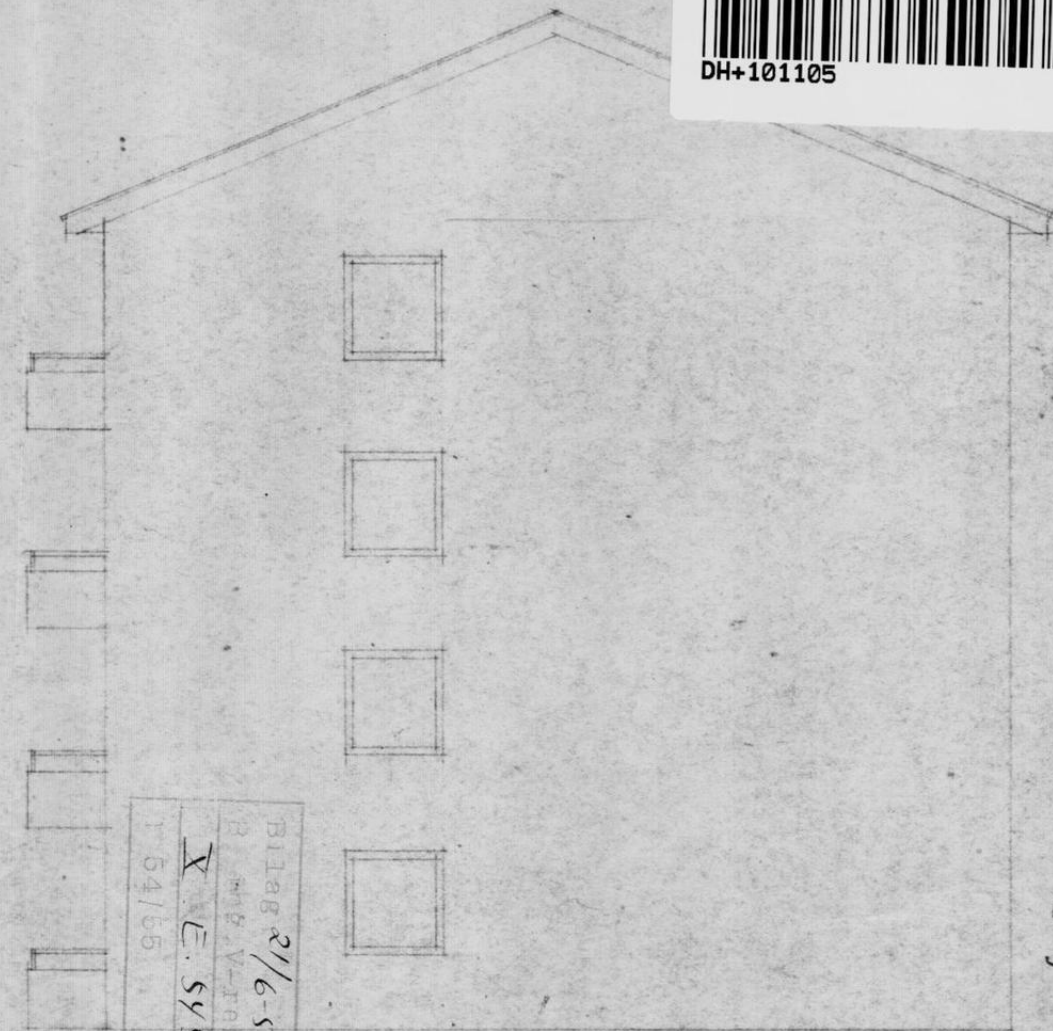
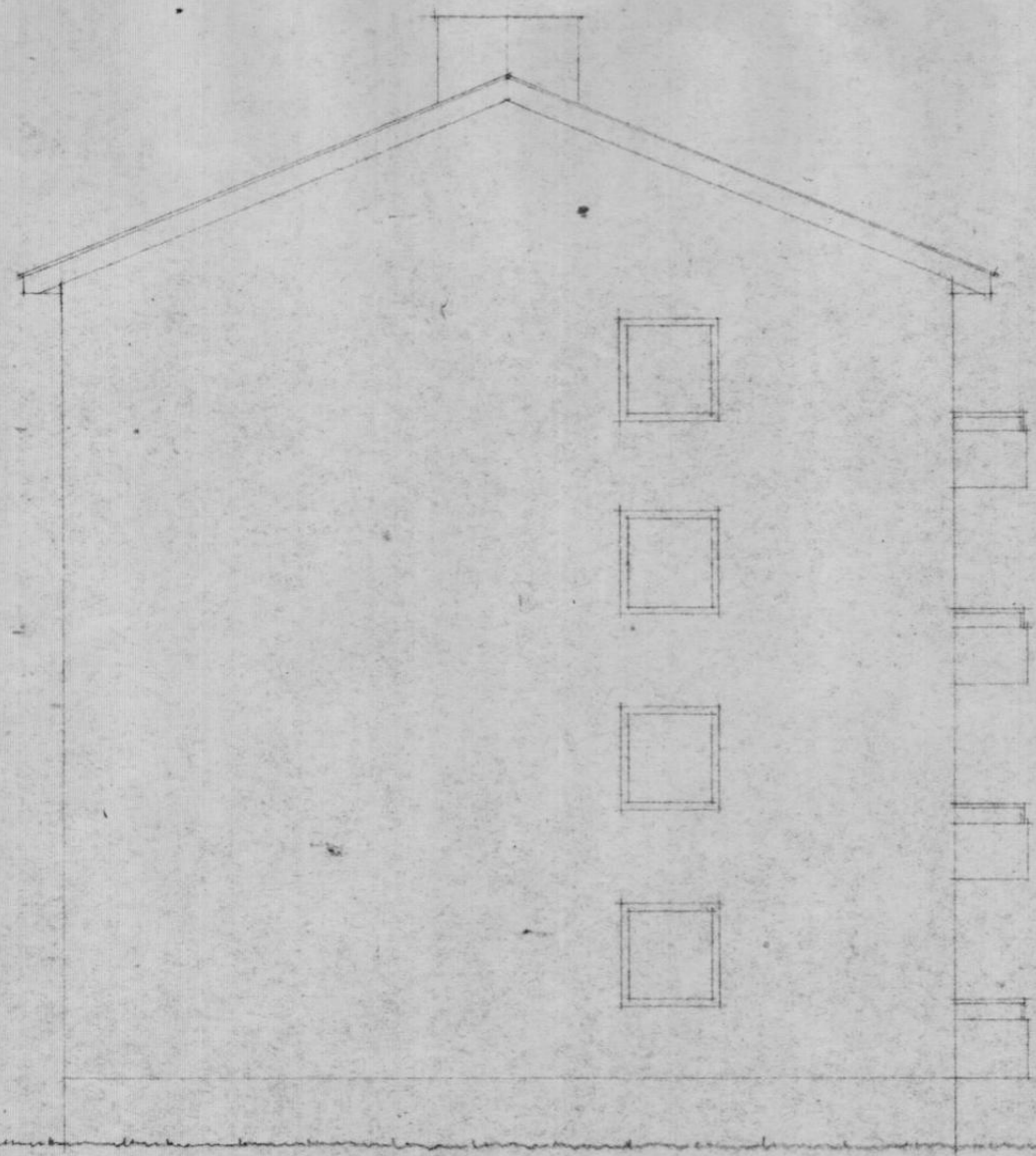
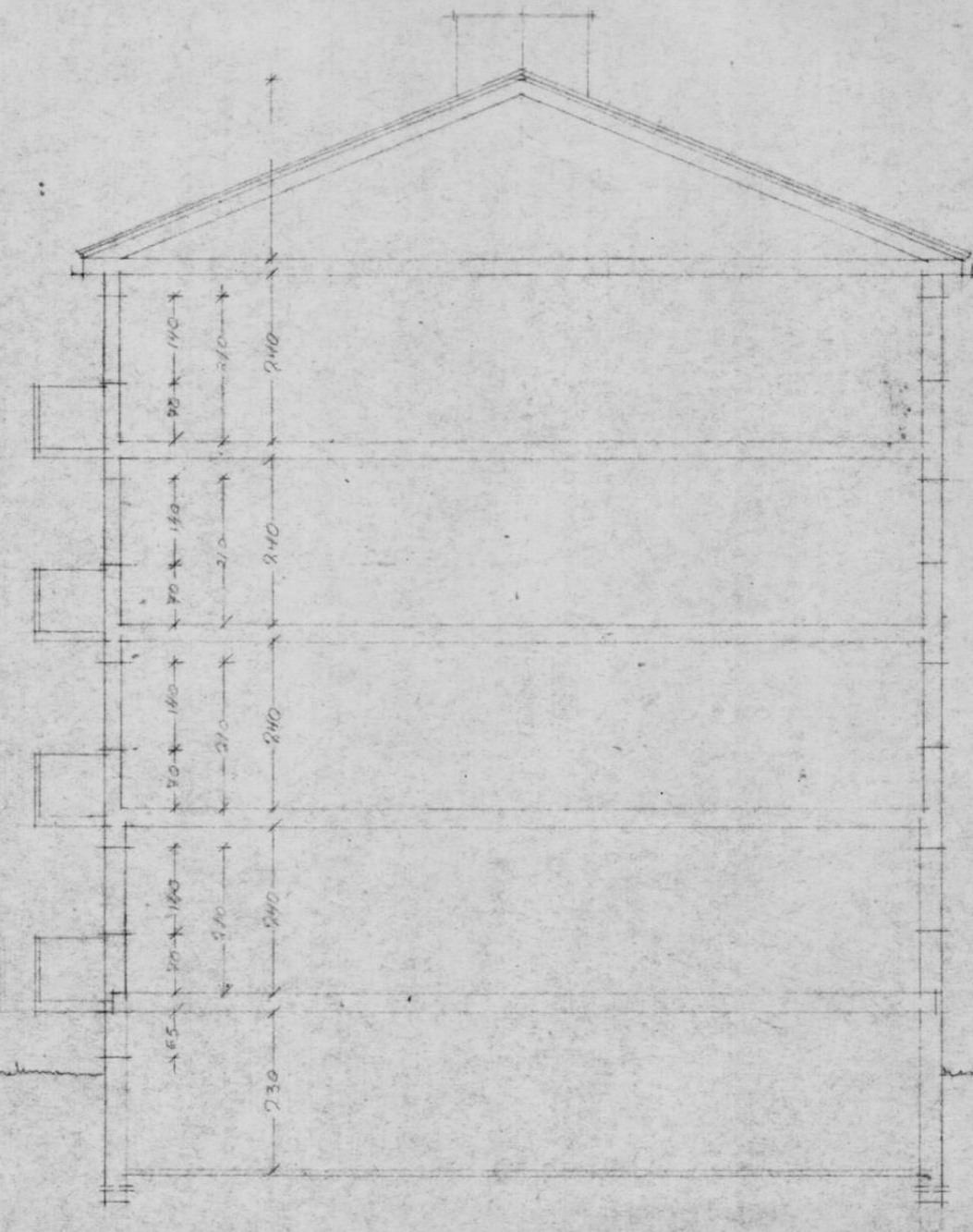
Plan av Kjellev

7. 1:100 6/5-55 10/5-55

H. D. Løvenskiold ark. m. n. a. L. oslo.



DH+101105



Bilag 2/6-55  
 R. M. V. J. R.  
 X E. 545.  
 1 54/55

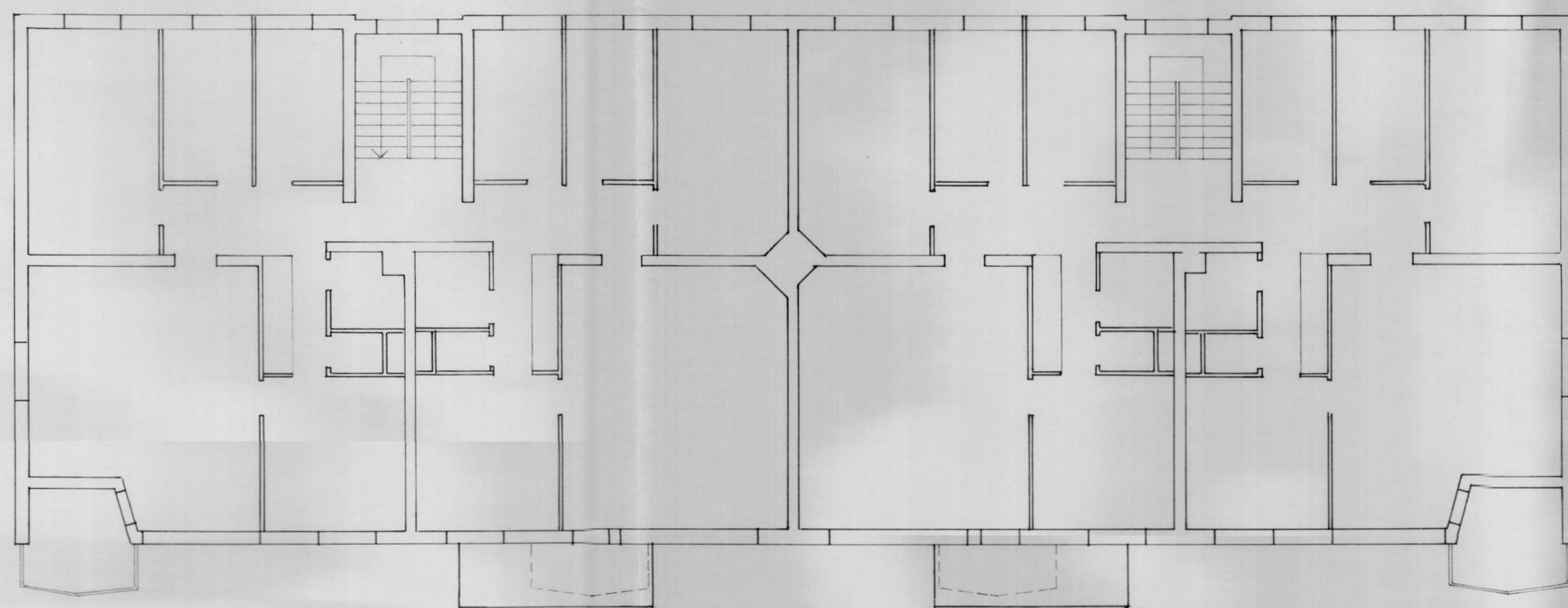
Bærum Helseråd  
 J.nr. 16/8  
 55

Liksmarka i Bærum, Areal 9, pnr. 24, enkel boligblokk

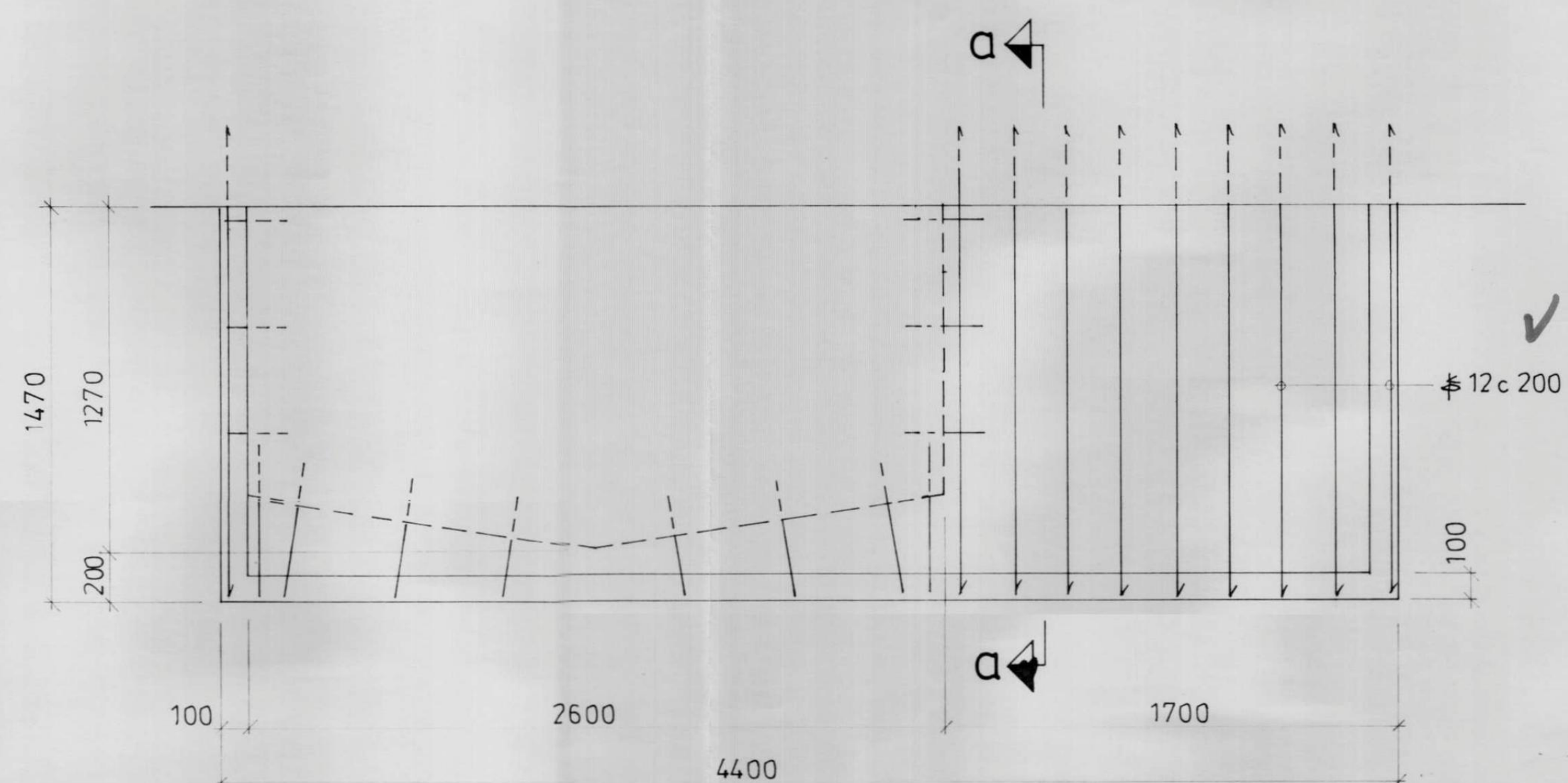
BÆRUM BYGNINGSRÅD  
 J. nr. 27-55  
 Bilag nr. 17 JUN 1955  
 Mottort

t.nr.	mål	dato	rev.
9.	1:100	6/5-55	10/5-55

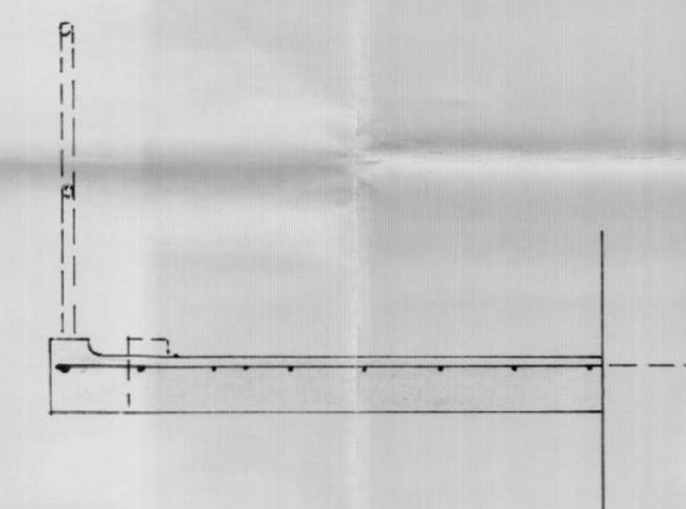
H. D. Lövenskiöld, arkitekt m.n.å.l. Oslo



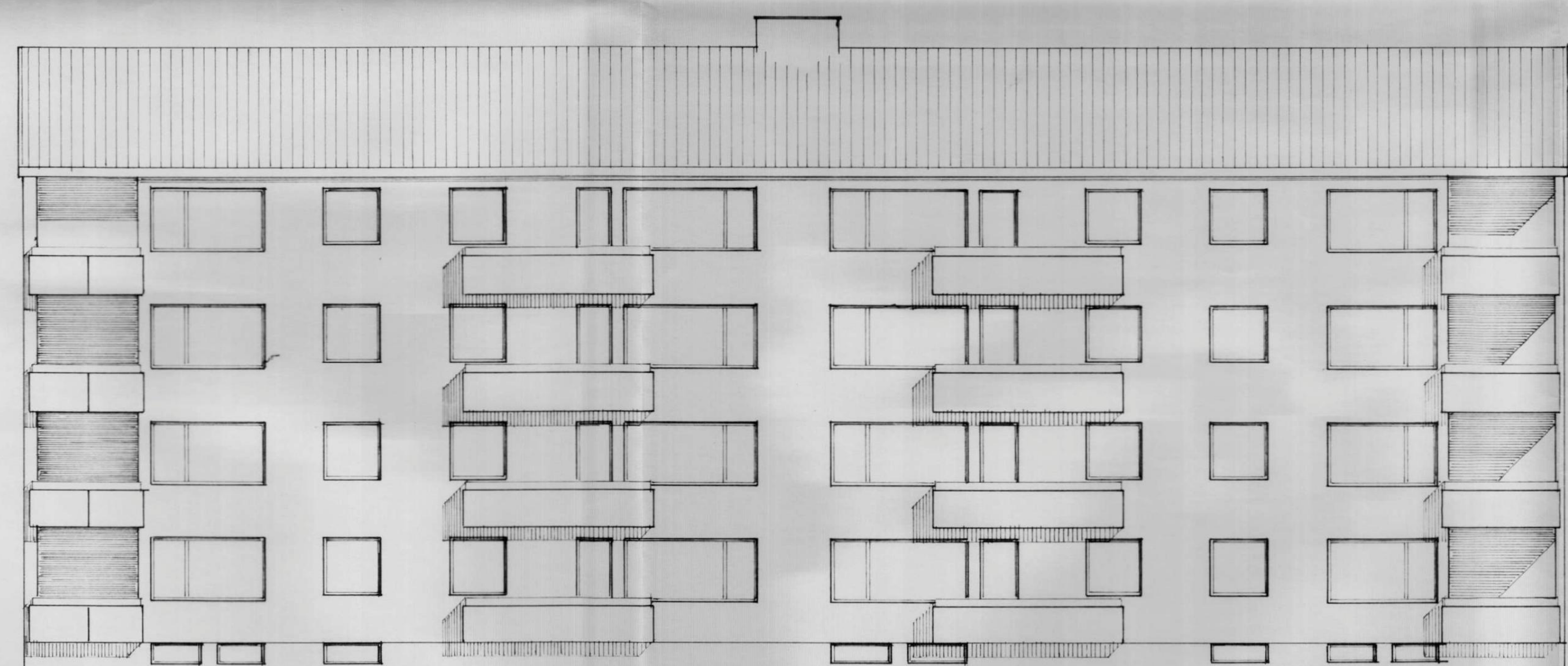
Etasjeplan  
1:100



Plan av balkong  
1:20



Snitt a



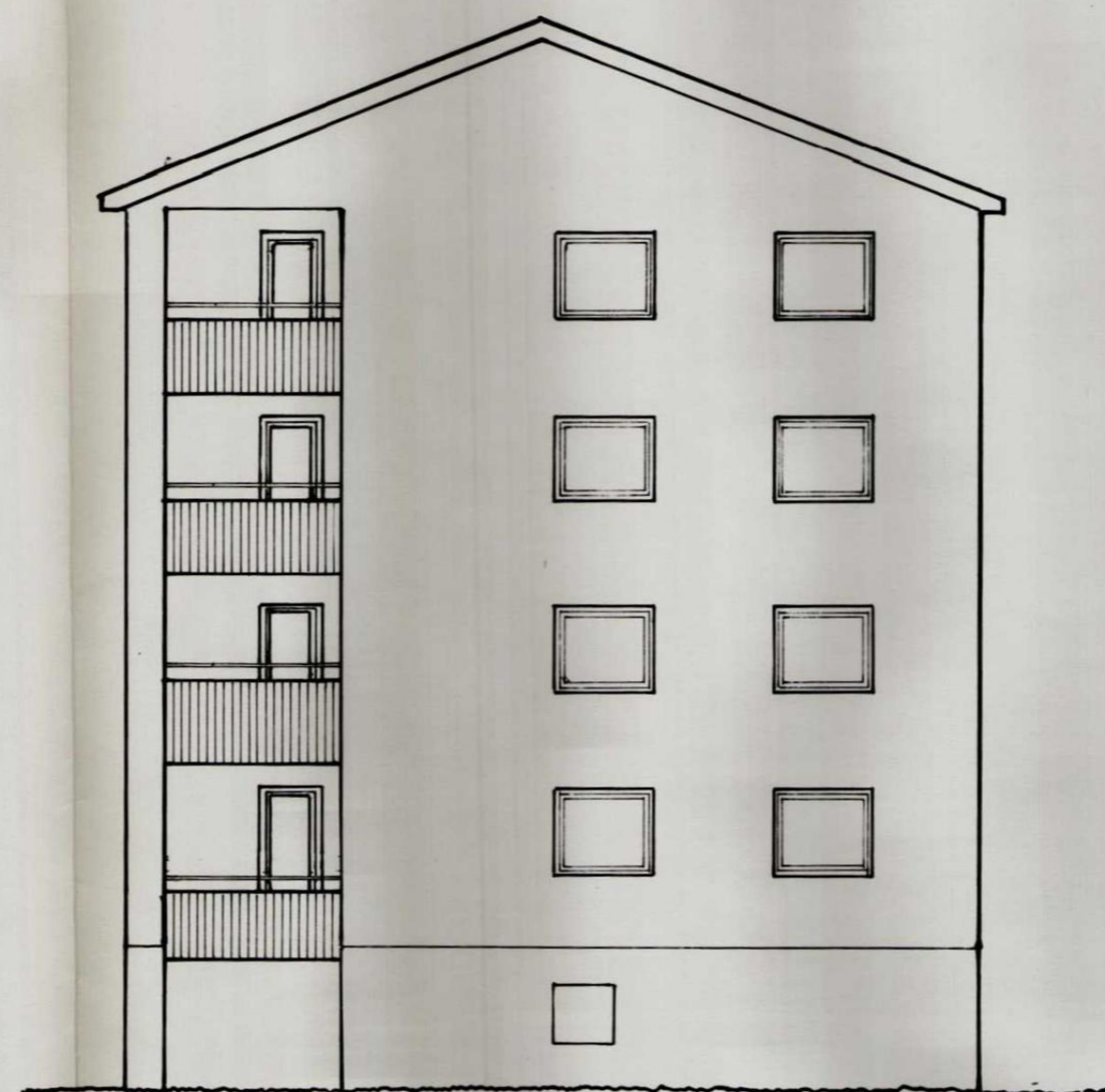
Fasade

1003-85  
15 JUL 1985

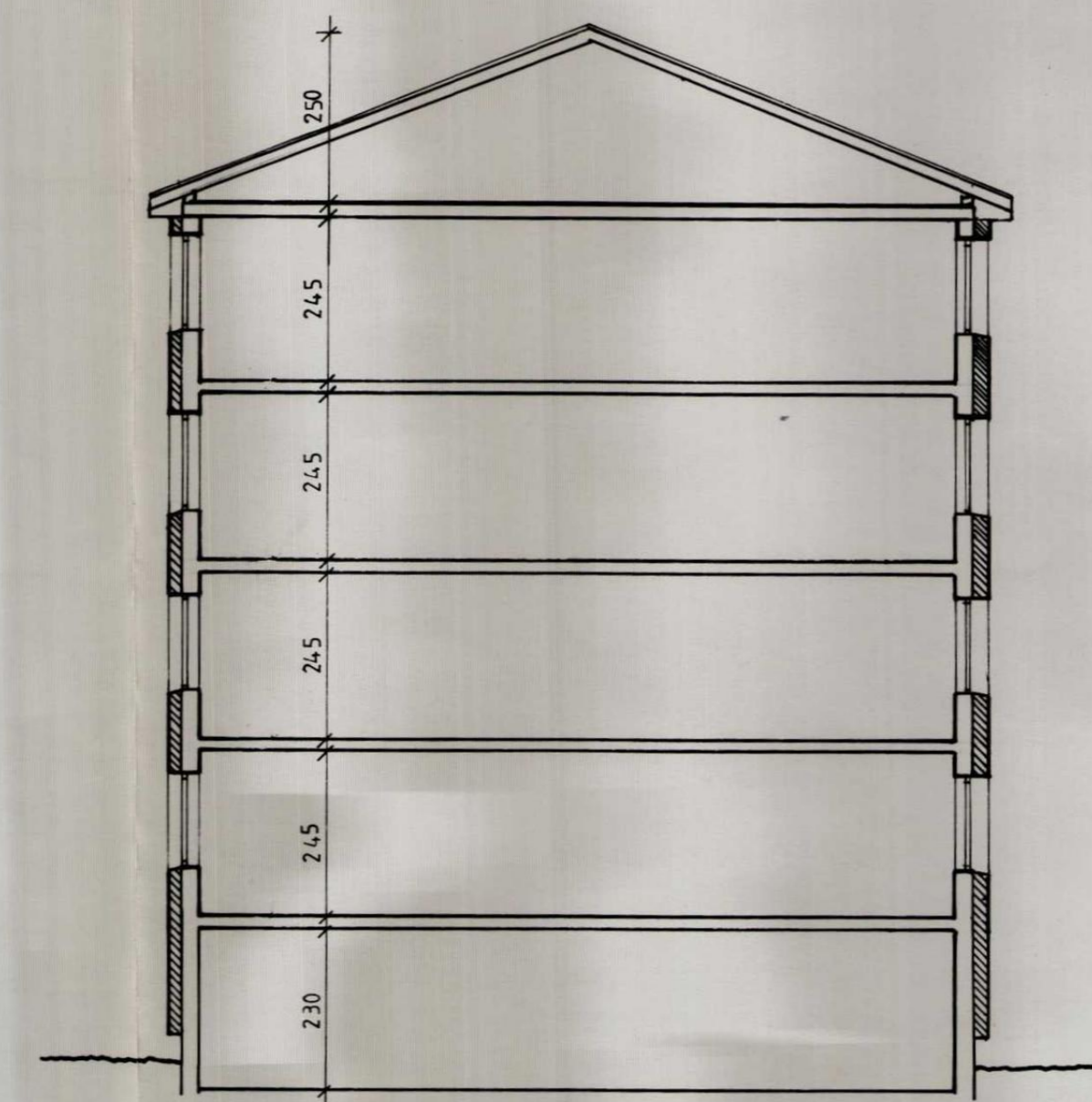
ARKIV NR.	REV.	DATE	SIGN.			
KONTR. KL.	FURURABBEN 21, Eiksmarka Bærum					
D100	BALKONGUTVIDELSE					
STÅLKVAL.	Etasjeplan, fasade					
BETONG	C 25	Plan av balkong, snitt a				
NYTTELAST	2.0kN/m <sup>2</sup>					
SIGN.	TL	RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK				SAK NR.
DATE	9.7.85	OTTO HEGERMANN %				TEGN. NR.
MAL	1:100, 1:20	MNIF.	MRIF.	8534	01	REV.
SOMMERROGATEN 17 OSLO 2						



FASADE MOT ØST



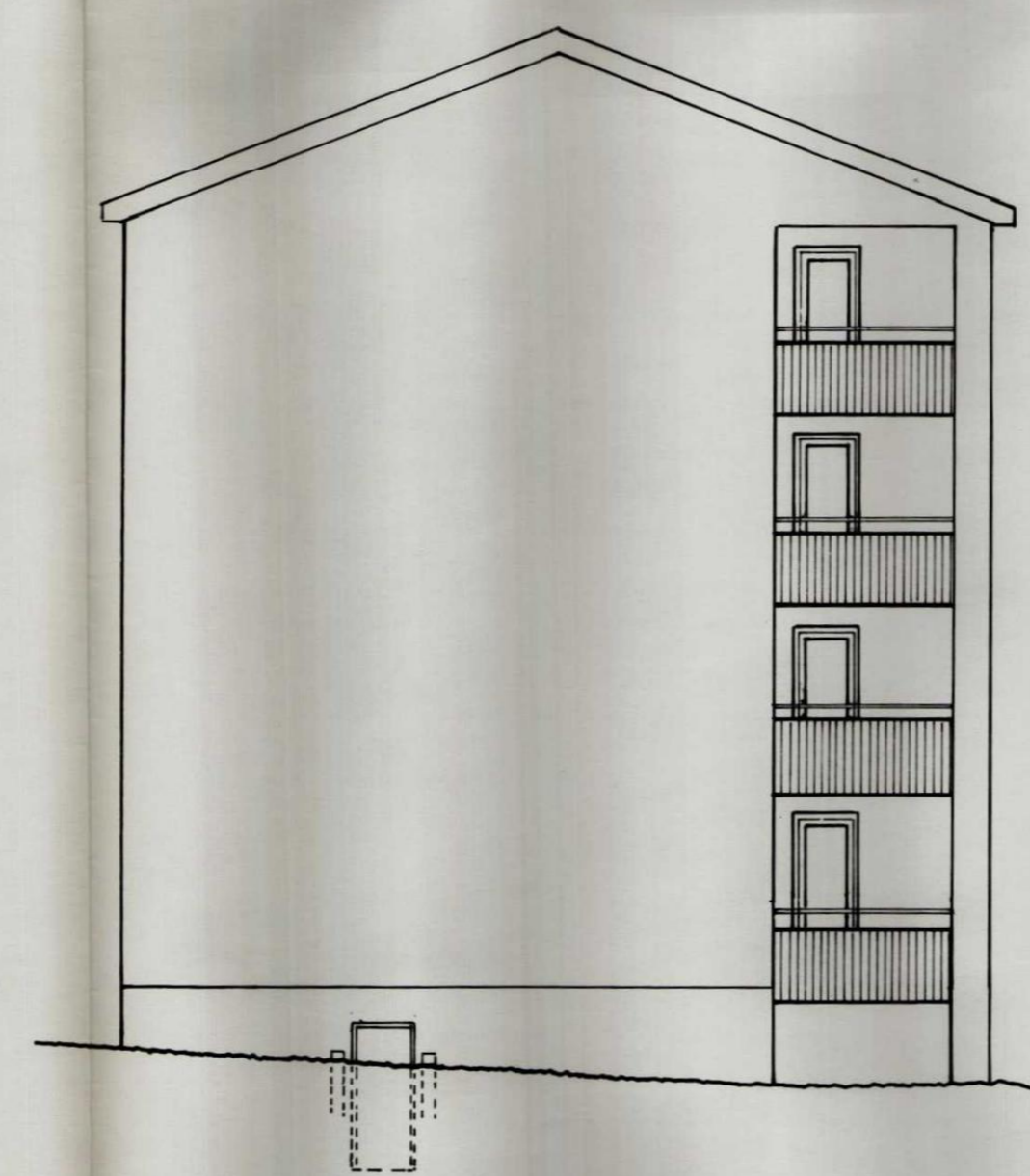
FASADE MOT SYD



SNITT




FASADE MOT VEST

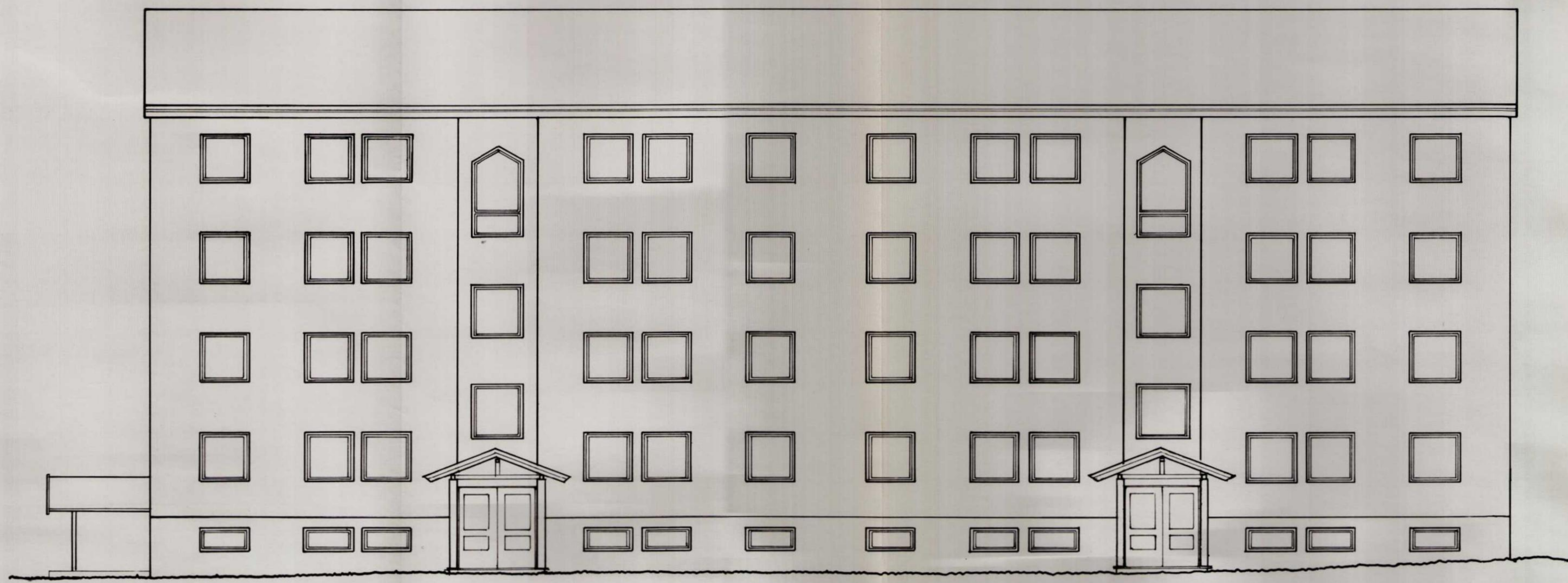


FASADE MOT NORD

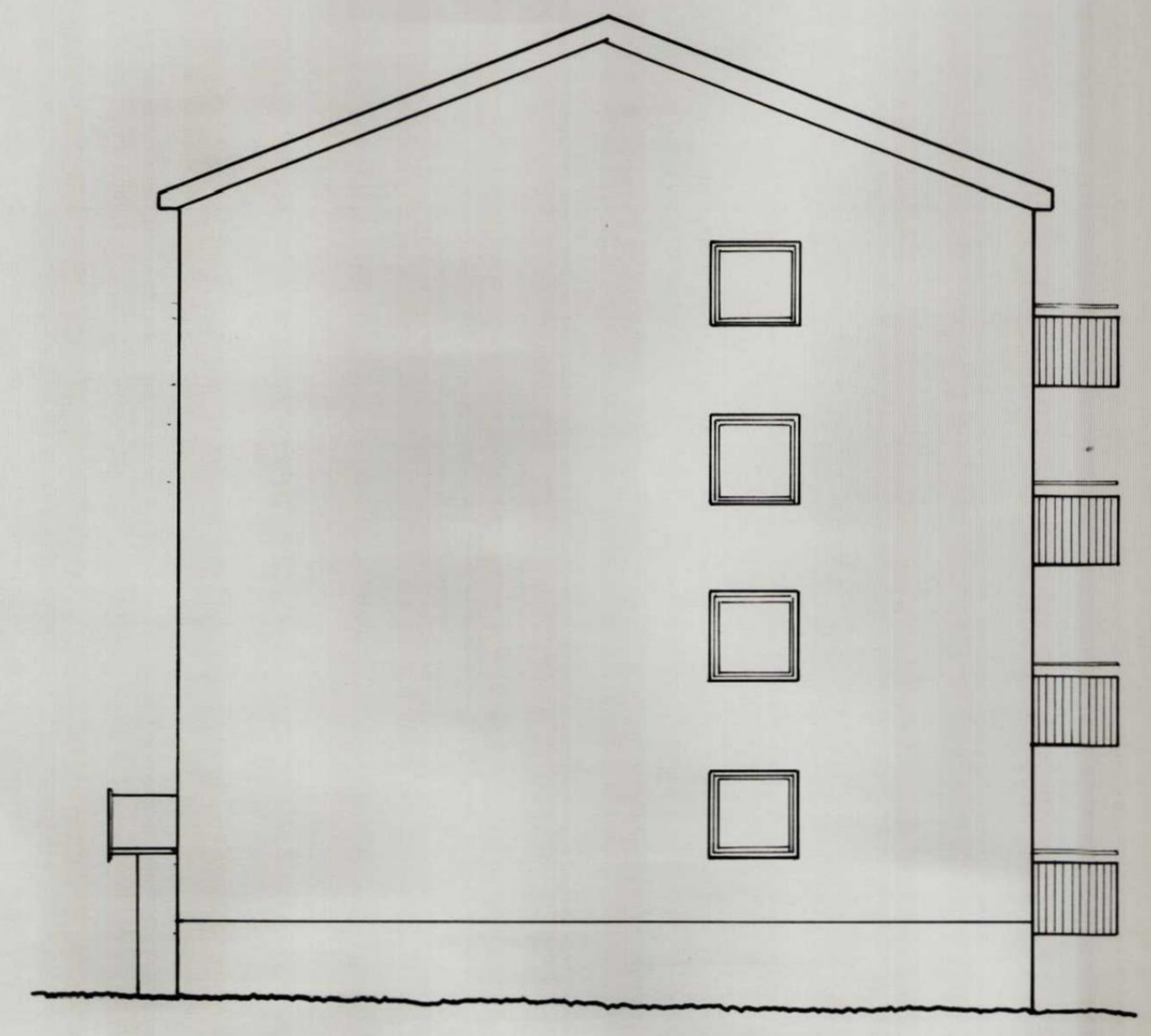
BÆRUM BYGNINGSVILJEN  
J. nr. 509-89  
Bilag nr. 3  
Mottatt 1-5 JUL. 1983

FURURABBEN 19	MÅL: 1: 100	DATO: 07. 06. 89	SIGN: K.H.O.
SNITT OG FASADER	TEGN. NR.: 02	REV.:	

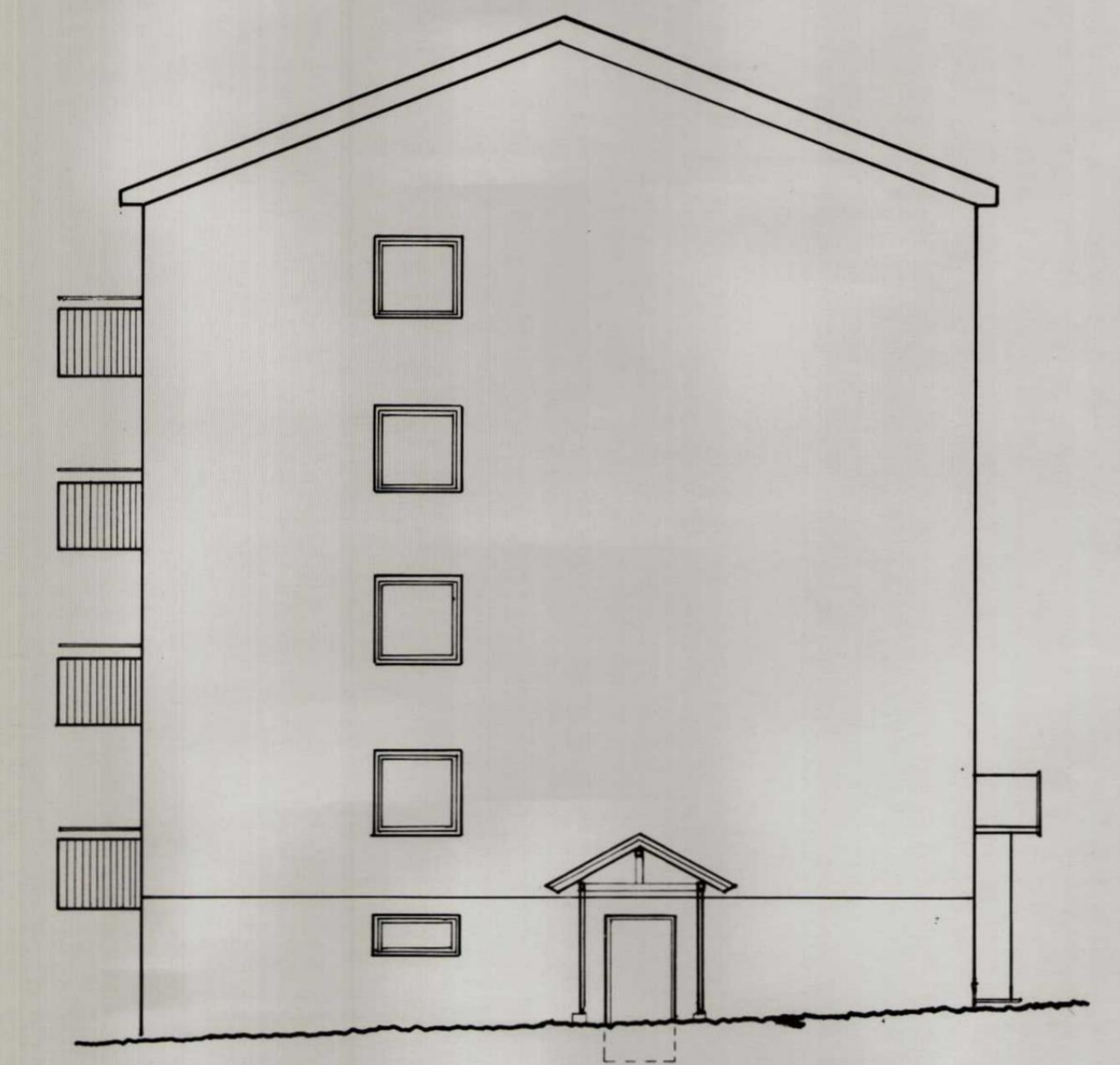

 Henrik Gernersgt. 11  
 Postboks 5117 • 1501 Moss  
 Tlf. 09/25 76 47 • Telefax 09/25 68 57  
 Avd. Oslo, Sandakerveien 24 c  
 Postboks 3419 Bjelsen • 0473 Oslo 4  
 Tlf. 02/38 49 56 • Telefax 02/38 07 38



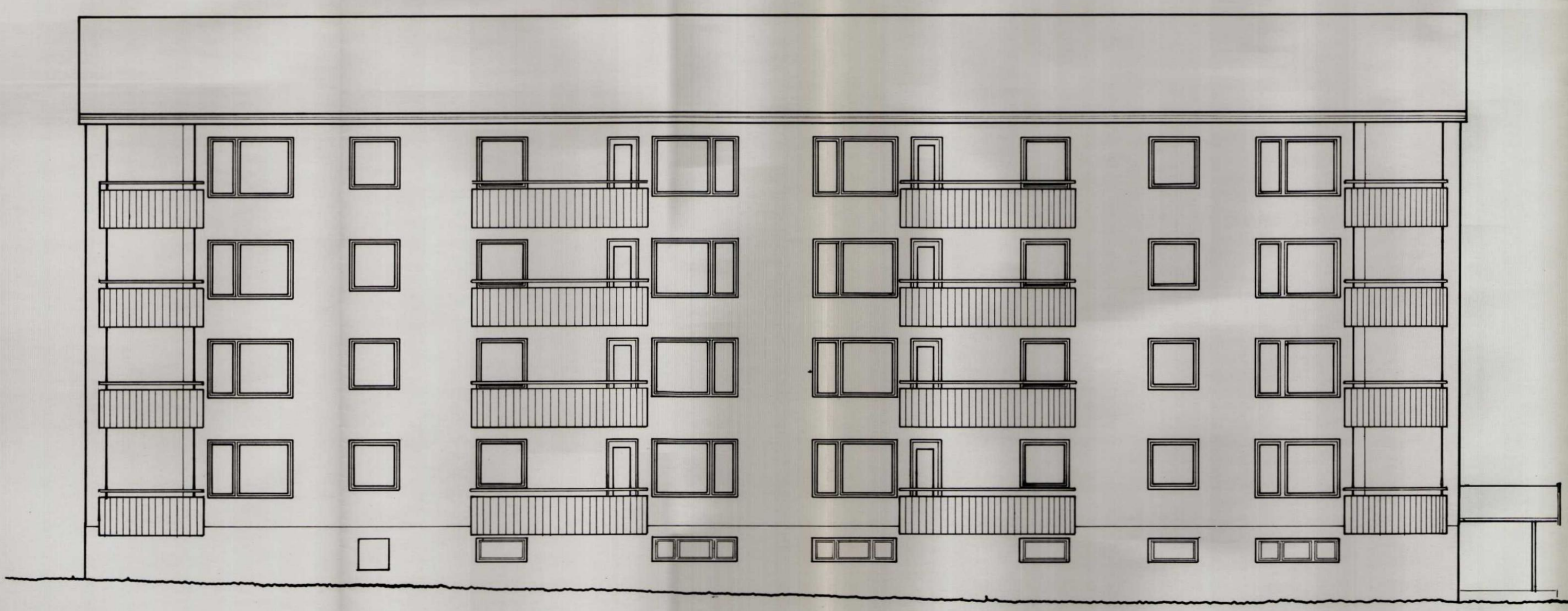
FASADE MOT ÖST



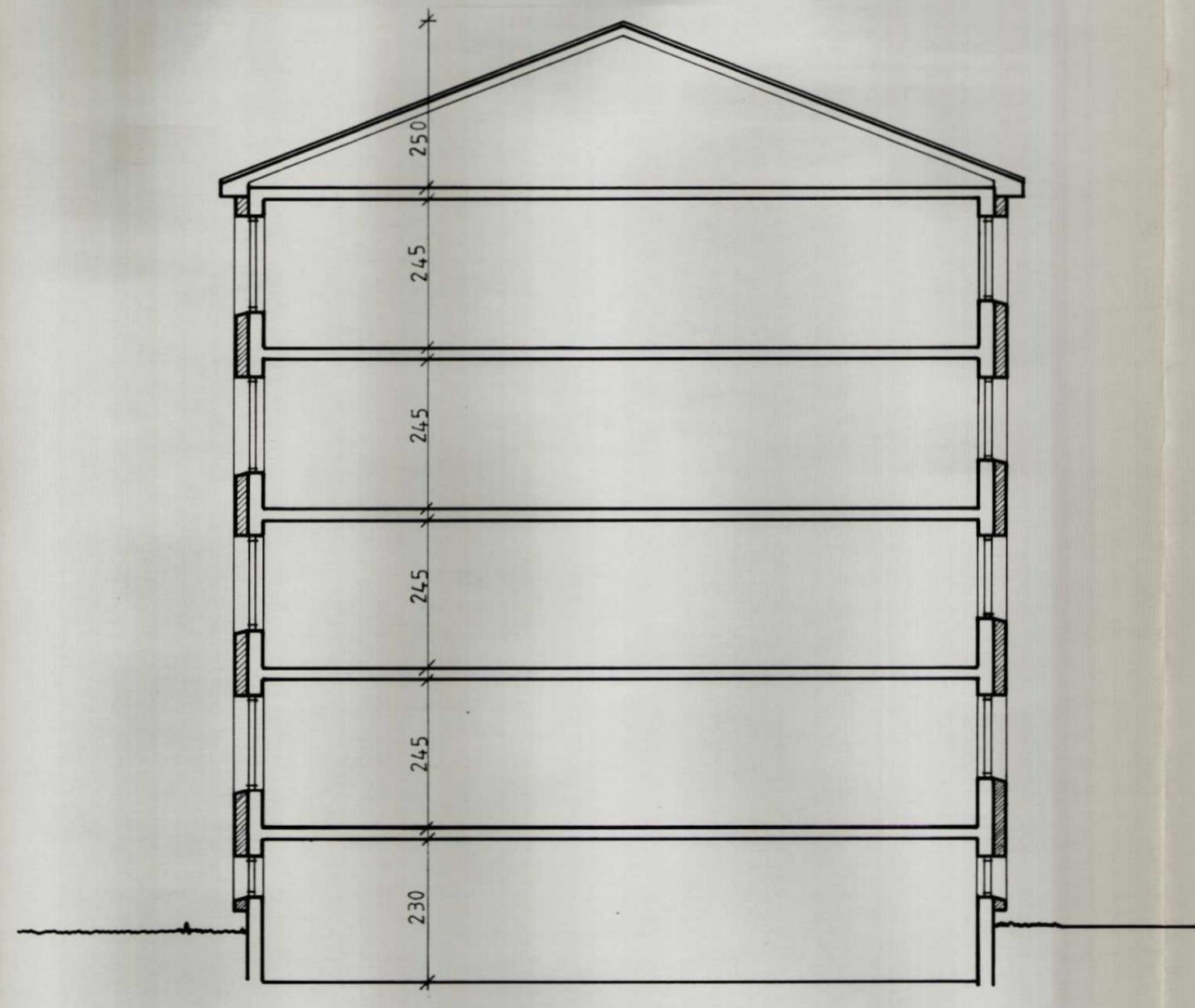
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD




FASADE MOT VEST



SNITT

BÆRUM BYGNINGSVESEN  
J. nr. 809-89  
Bilag nr. 4  
Mottatt 15 JUNI 1989

FURURABEN 21	MÅL: 1:100	DATO: 07.06.89	SIGN.: KHO
SNITT OG FASADER	TEGN. NR.:	03	


 Arkitektkontoret  
 KULLØFTEN  
 Medlemmer av Norske Arkitekters Landsforbund og Norges Praktiserende Arkitekter

Henrik Gernerstgt. 11  
 Postboks 5117 • 1501 Moss  
 Tlf. 09/25 76 47 • Telefax 09/25 68 57  
 Avd. Oslo: Sandakerveien 24 c  
 Postboks 3419 Bjølsen • 0473 Oslo 4  
 Tlf. 02/38 49 56 • Telefax 02/39 07 38



## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Gnr</b>	34	<b>Bnr</b>	285	<b>Fnr</b>	0	<b>Snr</b>	6
<b>Adresse</b>	Fururabben 21 A, 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1955/271	Blokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1958/110	Konstruksjon/anlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1958/111	Konstruksjon/anlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1985/1003	Endring bestående byggverk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1989/809	Endring bestående byggverk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1998/1694	Konstruksjon/anlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



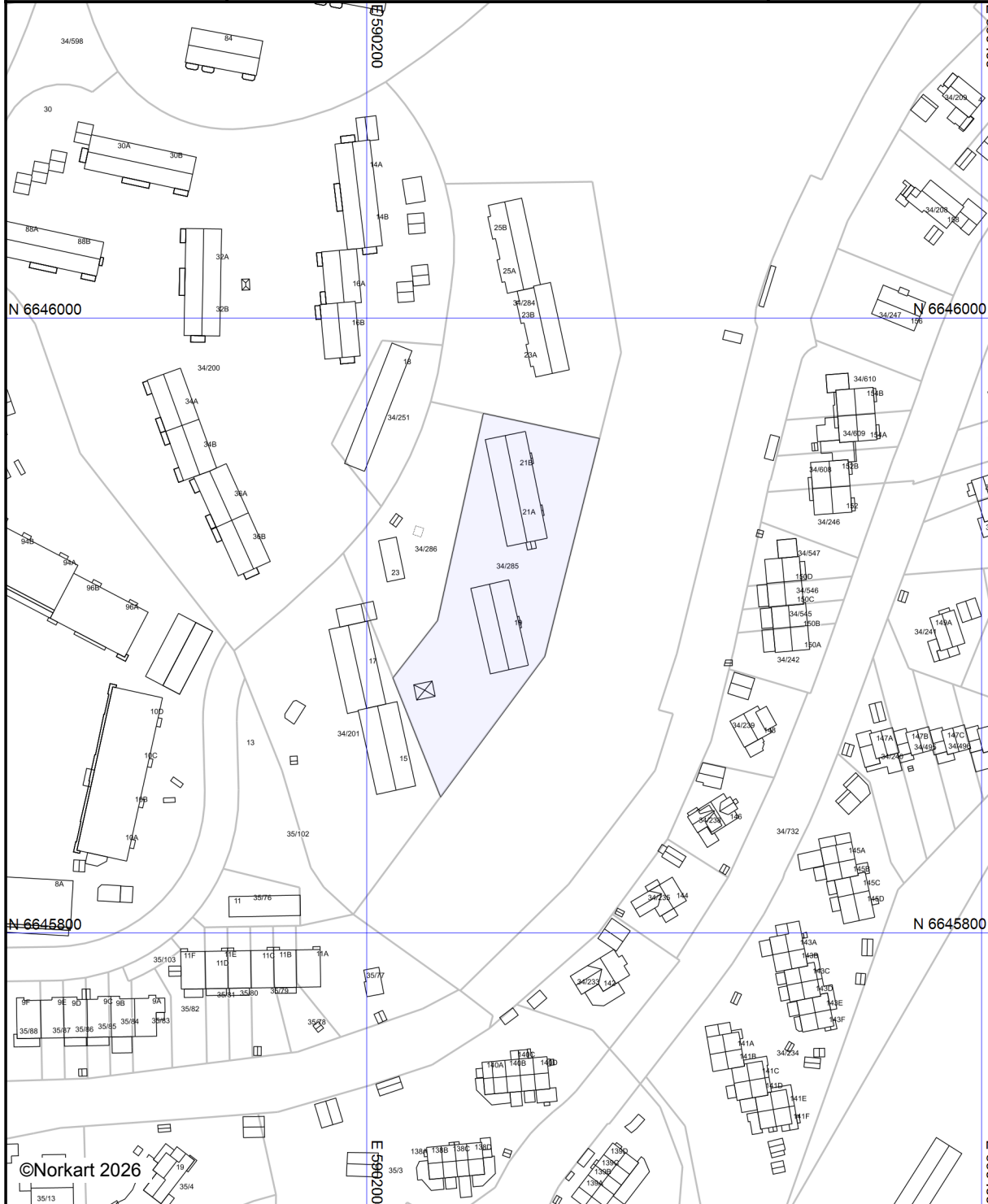
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 34/285/0/6  
Adresse: Fururabben 21A  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

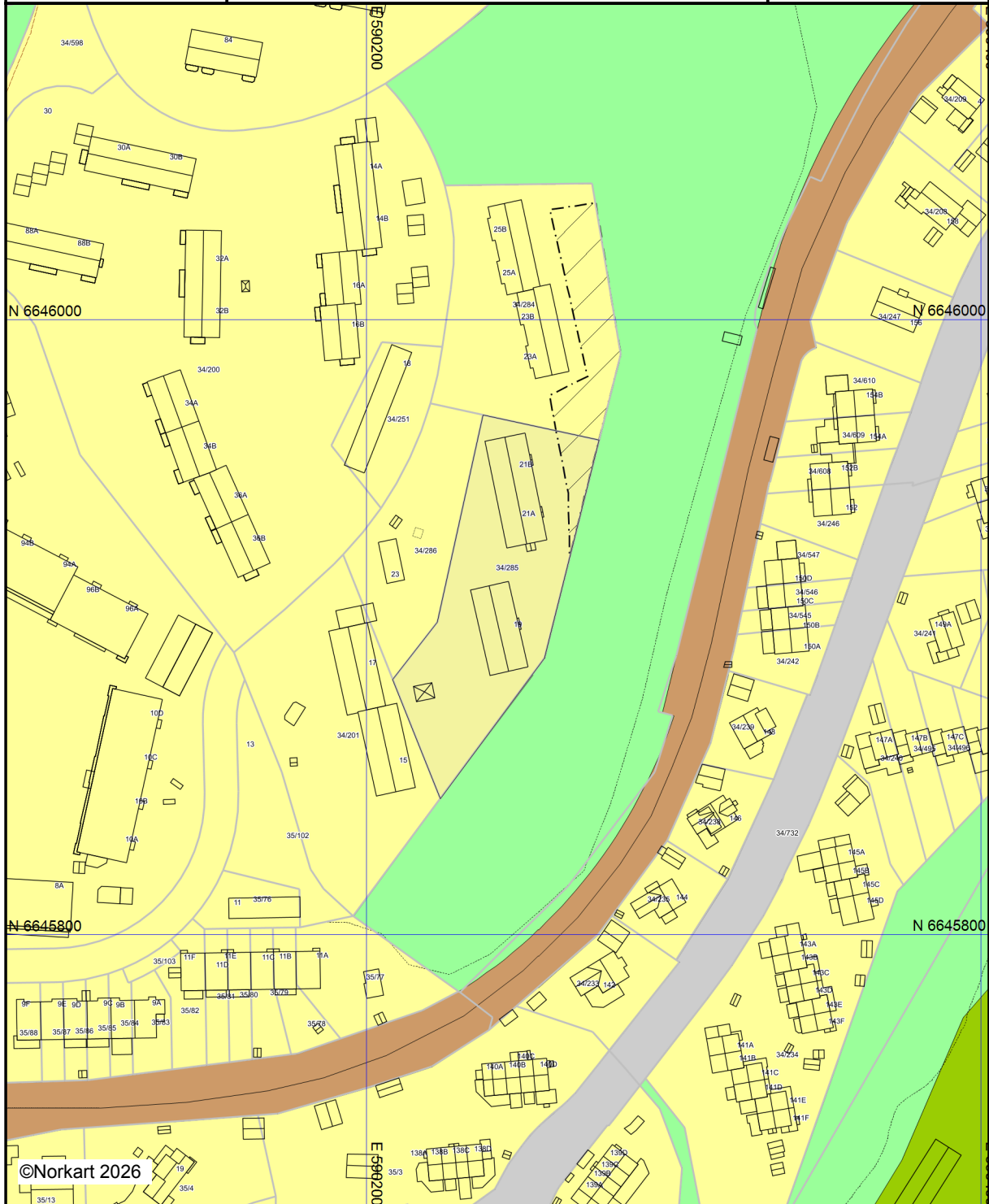
## Kommuneplankart

Eiendom: 34/285/0/6  
Adresse: Fururabben 21A  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

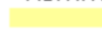


©Norkart 2026

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


## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

 Boligbebyggelse - eksisterende


 Idrettsanlegg - eksisterende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*


 Veg - eksisterende

 Bane - eksisterende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Turdrag - eksisterende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*


 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)*


 Angitthensyngrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - eksisterende

 Sporveg - eksisterende

 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 34, Bruksnr 285, Seksjonsnr 6	<b>Kommune:</b>	3201 Bærum
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	111 Østerås-Eiksmarka 11
Veiadresse:	Fururabben 21 A, gatenr 1517	<b>Valgkrets:</b>	5 Eiksmarka
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	<b>Kirkesogn:</b>	1060301 Østerås
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	17.06.1976	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/32
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	4 095,7 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 verning / 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.

**Forretninger:**

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	

**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 21 A	H0102	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 000,0	Igangset.till.:	04.12.1956
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 000,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	6697844			Antall etasjer:	5

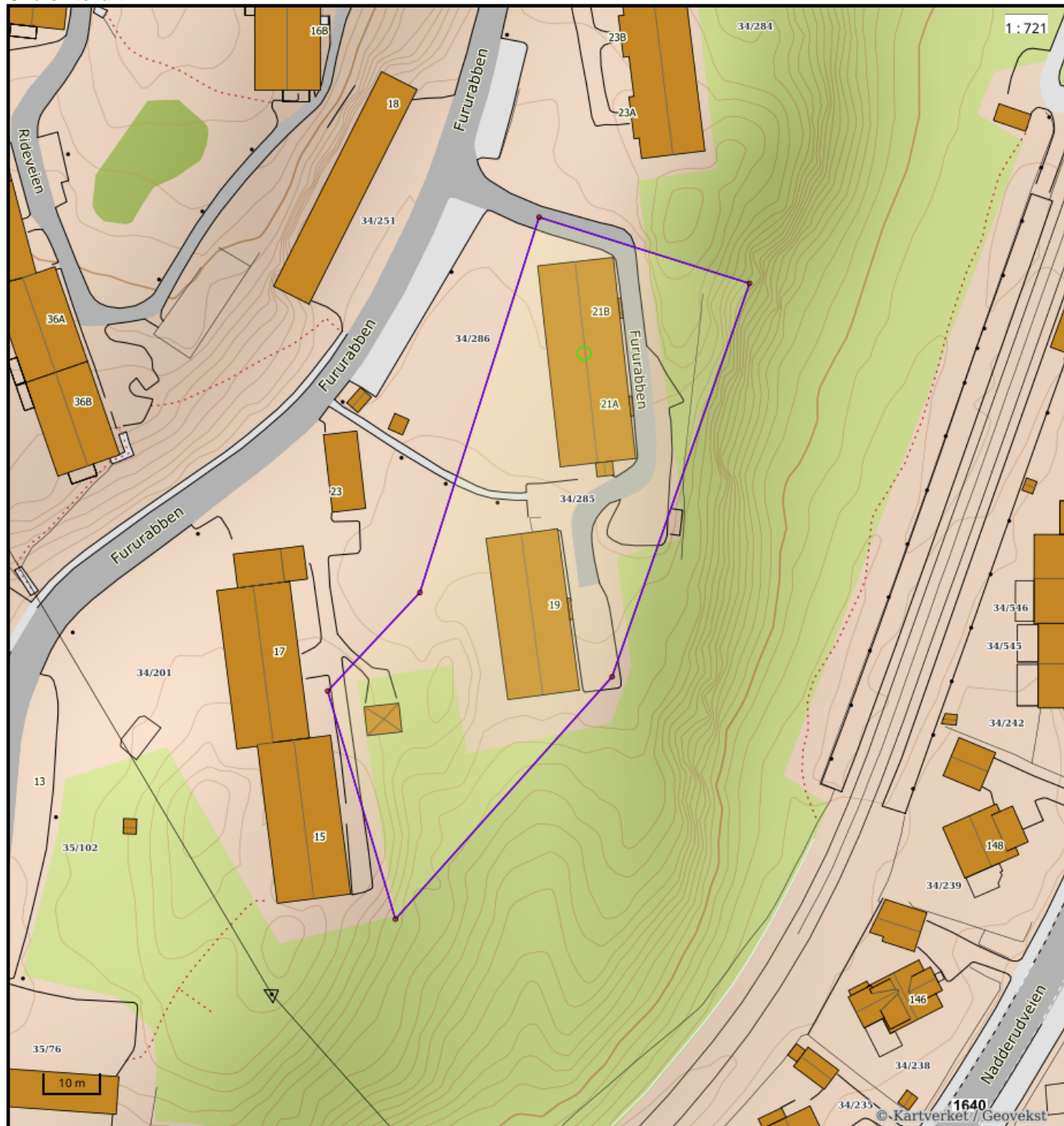
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			400,0		400,0				
H01	4		400,0		400,0				
H02	4		400,0		400,0				
H03	4		400,0		400,0				
H04	4		400,0		400,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 - 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

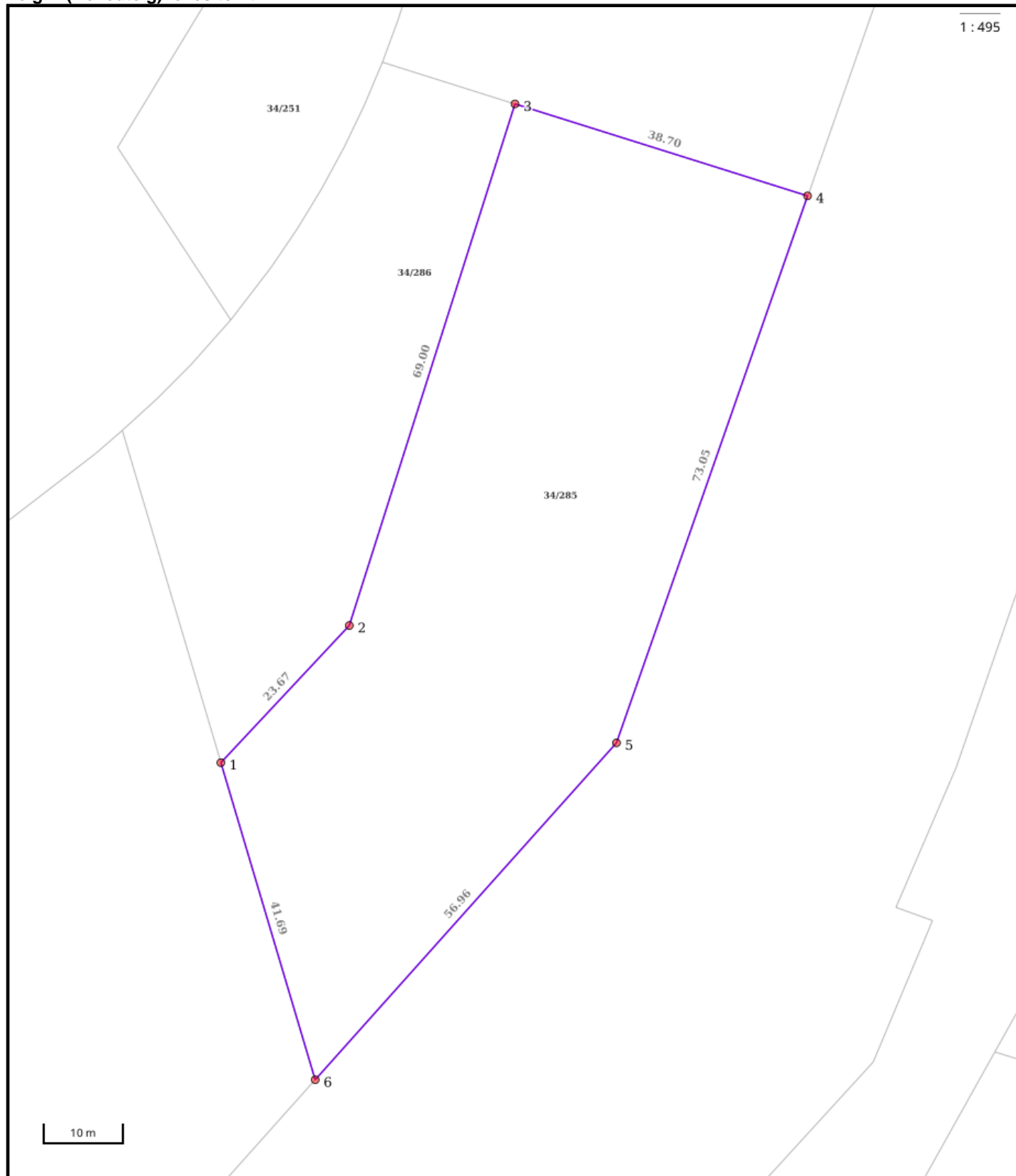
- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

1 : 495



**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:** 4 095,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	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.



## Bærum kommune

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

## Merknader

### Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen (Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

### Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

### Merknad 4 - Spesielle tilfeller

Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

### Veiledning

Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/>

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Fururabben 21A

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Ovenbakken	5 min
Linje 2N, 212, 230	0.4 km
Lijordet	7 min
Linje 2	0.4 km
Sollerud	10 min
Linje 13	4.8 km
Lysaker stasjon	11 min
Totalt 8 ulike linjer	5.5 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	13.6 km

## Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	13 min
412 elever, 20 klasser	1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.)	12 min
553 elever, 24 klasser	1.1 km
Østerås skole (8-10 kl.)	8 min
419 elever, 21 klasser	0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	5 min
218 elever, 14 klasser	2.1 km
Eikeli videregående skole	14 min
458 elever, 18 klasser	1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min

## Ladepunkt for el-bil

Eikeli vgs - Akershus fylkeskomm... 14 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

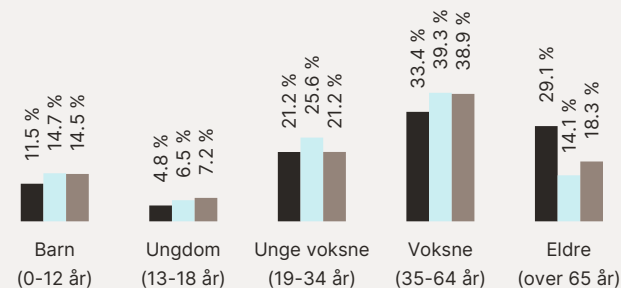


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabbe...	7 min
45 barn	0.5 km
Østerås barnehage (1-6 år)	8 min
118 barn	0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	10 min
12 barn	0.8 km

## Dagligvare

Joker Eiksmarka	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Kiwi Eiksmarka	11 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Sport

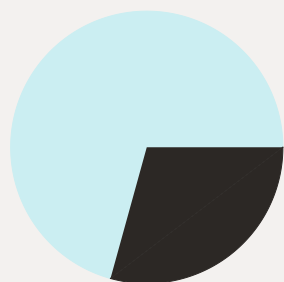
⊕ Eikeli videregående 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.7 km

⊕ Østerås skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.7 km

🏊 Østerås Treningssenter 12 min

🏊 Fresh Fitness Østerås 12 min

## Boligmasse



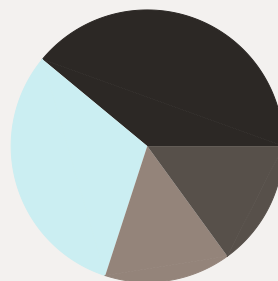
■ 29% rekkehus  
■ 70% blokk

## Varer/Tjenester

📍 Eiksmarka Senter 11 min

📍 Apotek 1 Eiksmarka 11 min

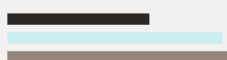
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

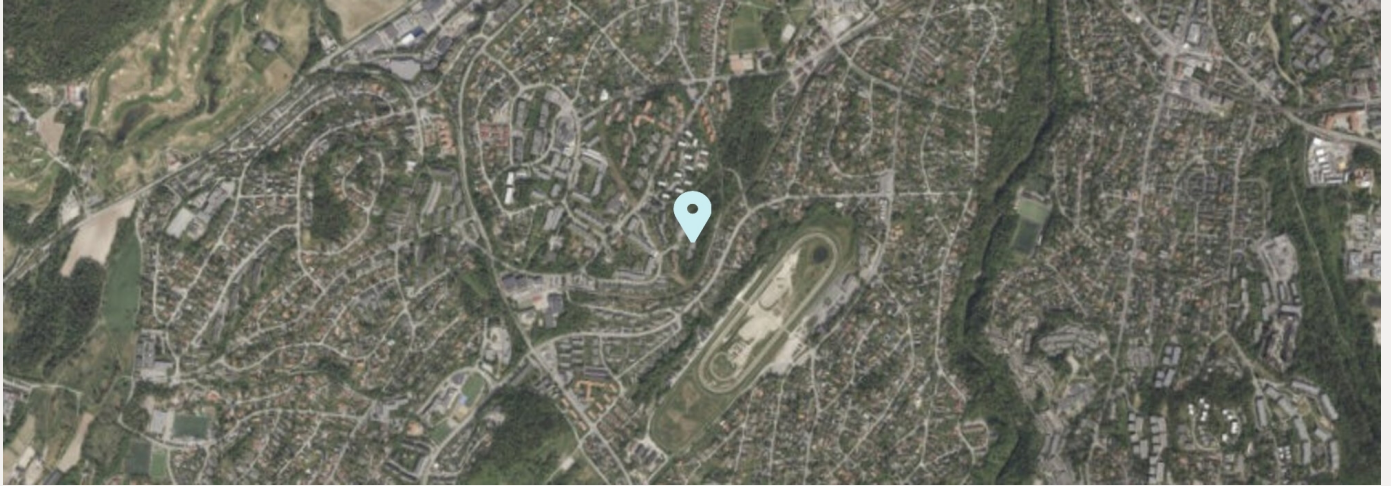


0% 57%

■ Østerås  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



# Fururabben 21A

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Offentlig transport

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	5 min 0.4 km
Lijordet Linje 2	7 min 0.4 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km

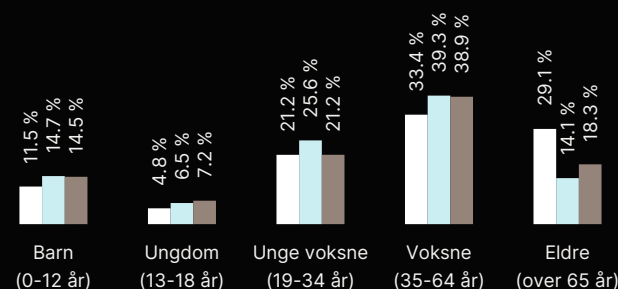
## Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	12 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	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min

## Ladepunkt for el-bil

Eikeli vgs - Akershus fylkeskomm... 14 min

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

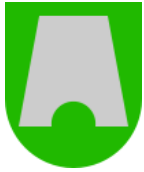
Østerås barnehage Avd Fururabbe... 45 barn	7 min 0.5 km
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	8 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	10 min 0.8 km

## Dagligvare

Joker Eiksmarka Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Eiksmarka	11 min



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



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	34	<b>Bruksnr.</b>	285	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	6
<b>Adresse</b>	Fururabben 21A, 1361 ØSTERÅS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



Bærum kommune

## VAledninger

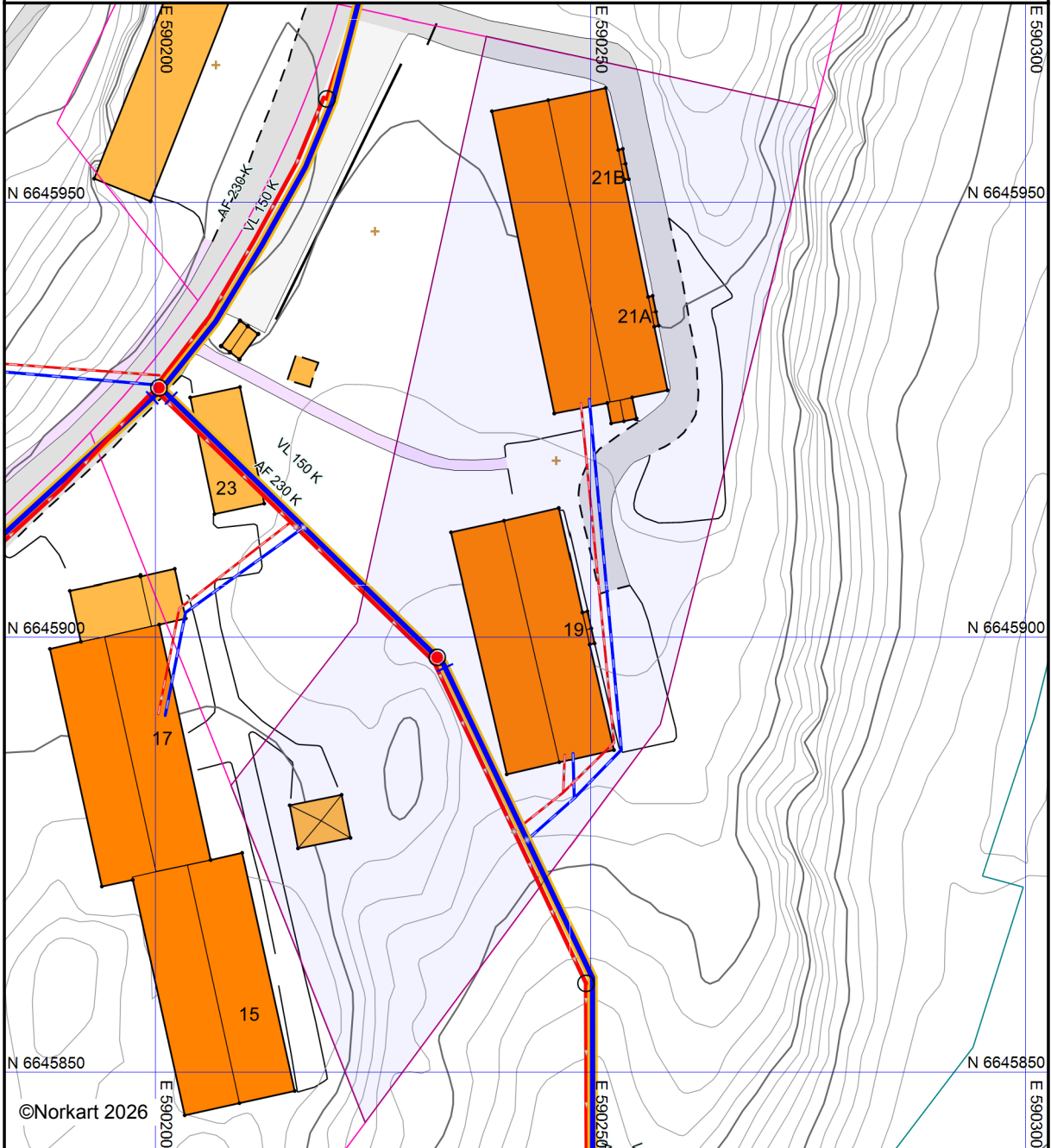
Eiendom: 34/285/0/6  
Adresse: Fururabben 21A  
Dato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:750



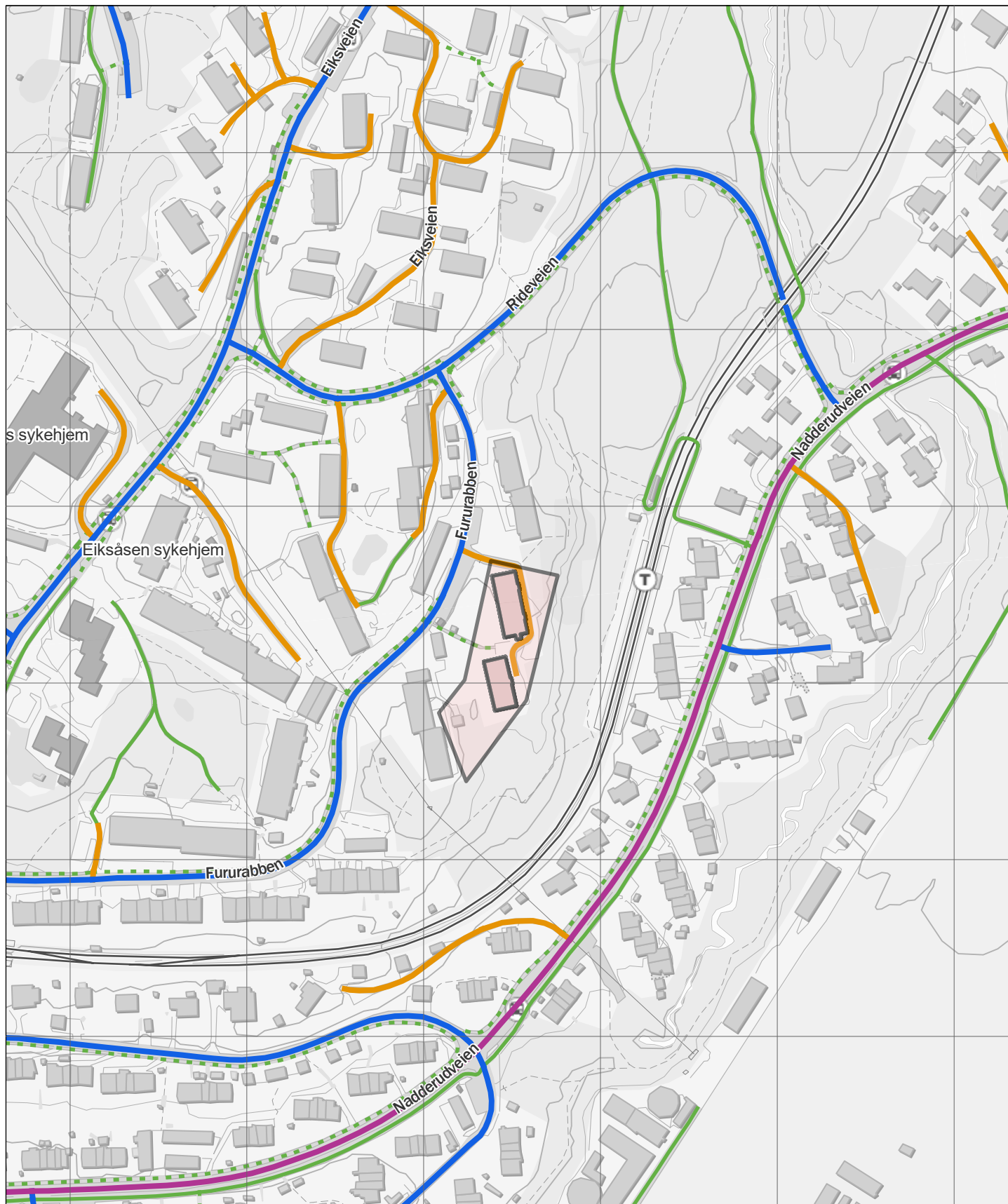
UTM-32

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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