

Kjære beboere på Furukollen

HUSORDENSREGLER

GENERELT

La oss alle huske at vi utgjør et boligsameie og at vi derfor ikke må bruke boligen og fellesområdet forøvrig slik at det kan sjenere naboene. Hver enkelt må bidra aktivt til at området vårt skal se pent og ordentlig ut. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. De er laget for å skape et godt bomiljø.

1. ALMINNELIG RO I BOLIGEN

Eieren plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligen.

Naboene bør ikke forstyrres mellom kl. 21:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på helgedager.

Alle må respektere Lov om helligdager og helligdagsfred.

I spesielle tilfeller kan dette fravikes, men naboen(e) bør da ha fått beskjed på forhånd.

Alminnelig sang og musikkøving må utøves hensynsfullt og bør ikke drives etter kl. 21:00 på hverdager og må unngås på helgedager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret etter konsultasjon med naboene.

Utdrag av loven om helligdager og helligdagsfred

§ 1. Lovens formål

For å verne om det gudstjenestelige liv og den alminnelige fred på helligdager og for å gi høytiden ro og verdighet, skal det være helligdagsfred i samsvar med reglene i denne lov.

§ 3. Helligdagsfred

På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Ved kirke eller gudstjenestested er det mens helligdagsfreden varer ikke tillatt å forstyrre gud

§ 6. Straff

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer §§ 3 til 5 i denne lov, eller bestemmelser gitt i medhold av disse paragrafene, straffes med bøter.

2. TØR KING AV TØY ETC.

Tørking og lufting av tøy etc. skal foregå på skjermet veranda. Børsting og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra veranda eller i nærheten av opphengt tøy. Banking av tepper må ikke skje til sjenanse for naboene.

3. SØPPELCONTAINER.

Alt søppel må legges i oppsatte søppelbeholdere/sekker. Søppelcontainer må holdes ren. Vi har et restavfall container og ett for papp. Det skal ikke sette søppel eller andre gjenstander på utsiden. Er det ikke plass eller det er avfall som ikke skal i container, skal dette leveres til søppelfyllinga(Grønmo) som ikke er langt unna.

4. GANGVEIER OG LEKEPLASSER

Man må unngå enhver virksomhet på gangveier og lekeplasser som sjenerer andre beboere og som hindrer barn i deres lek.

Moped/motorsykel må trilles på gangveiene.

Eieren skal sørge for at forskjellig utstyr som sykler, barnevogner, ski og kjelker etc. ikke blir stående og sperre ferdsele i gangveiene.

Enhver beboer plikter å unngå unødig parkering av bil eller større kjøretøy på gangvei. Parkering ved siden av gangvei må unngås, da dette er med på å ødelegge opparbeidet fellesområde.

HUNDE – OG KATTEHOLDSREGLER

1. Hunder/ katter bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hunder/ katter luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med, plages av barn eller ertes opp slik at den kan skremme andre.
2. Hunder og katter skal holdes i bånd.
3. Hunder/ katter skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hunder/katter må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener og grøntanlegg. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter hunder/ katter på nevnte områder blir fjernet omgående.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene. Den kan gi lyd fra seg til vesentlig sjanse for naboene. Man ser bort fra opplæringstiden.
5. Enhver hundeeier bør forplikte seg til, ved første høve, å gjennomgå dressurkurs med sin hund eller på annen måte vise at hunden er under kontroll.

Info til nye beboere i Furukollen boligsameie

Vi har mottatt beskjed fra boligsameiets forretningsfører, OBOS, om at dere har flyttet inn her i Furukollen Boligsameie. Med dette vil vi ønske dere velkommen, samt gi litt informasjon.

Styrets sammensetning:

Leder	Adil Inam Qureshi Åslandhellinga 150 furukollen@styrommet.net 47246760
Styremedlem	Reidun Johannessen Åslandhellinga 152 furukollen@styrommet.net 92628692
Styremedlem	Victor Karlstorpet Åslandhellinga 214 A furukollen@styrommet.net 40641180
Styremedlem	Kristian Forselv Åslandhellinga 218 A furukollen@styrommet.net 98057344

Informasjon:

All informasjon og aktiviteter blir fortløpende oppdatert med viktig informasjon og annen relevant info angående sameie på www.furukollen.org og på facebook siden.
www.facebook.com/furukollenboligsameie/.

Sameiemøte og dugnader:

Sameiemøte avholdes hver vår. Dugnad har vi 1 gang i året (vår).

Parkering:

Hvis du/dere har bil(er) som parkeres i garasje/carport/oppstillingsplass, vennligst påse at dere får 2 stk. beboerne parkeringskort og 4 stk. gjester parkeringskort fra tidligere eier. Parkeringsbestemmelser som gjelder for sameiet kan dere lese fra vevsiden.

Øvrig:

Etter fellesferien avholdes det en sommerfest for alle i sameiet. Eventuelle skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse som befinner seg ved den nordlige garasjedøren. Eller kan sendes til furukollen@styrommet.net. Sameiet har en rabattordning hos Orring byggsenter i Slimeveien. Det gies ikke rabatt på tilbudsvare. Vårt kundennummer hos Orring er 57398.

Hilsen Styret i Furukollen Boligsameie.

Nabolagsprofil

Åslandhellinga 158 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørndal	4 min
Linje 70N, 71, 77, 77X	
0.4 km	
Hauketo stasjon	8 min
Buss, tog	
4.8 km	
Hauketo stasjon	8 min
Linje L2, L2x	
4.9 km	
Helsfyr	17 min
T-bane, buss	
13.6 km	
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	
14.3 km	

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	6 min
350 elever, 20 klasser	
0.5 km	
Seterbråten skole (1-7 kl.)	16 min
334 elever, 18 klasser	
1.4 km	
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	5 min
168 elever, 12 klasser	
2.9 km	
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
328 elever, 35 klasser	
1.8 km	
Bjørnholt videregående skole	21 min
900 elever	
1.8 km	
Lambertseter videregående skole	13 min
825 elever, 30 klasser	
9 km	

«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

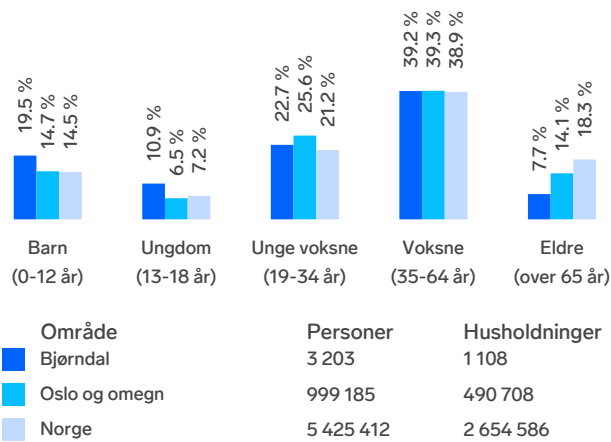
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	2 min
62 barn	
0.2 km	
Taranrød barnehage (0-5 år)	3 min
42 barn	
0.3 km	
Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år)	6 min
51 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal	8 min
PostNord	
0.6 km	
Rema 1000 Bjørndal	15 min
Post i butikk, PostNord	
1.3 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Sport

- 

Snipemyrveien balløkke
Ballspill

3 min 
0.3 km
- 

Bjørndal skole
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

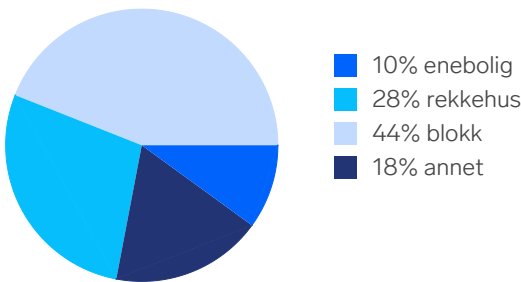
Fresh Fitness Hauketo

8 min 
- 

Sport og Mosjon

9 min 

Boligmasse



«Nabolaget har en koselig stemning.
Både sentralt og nært naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

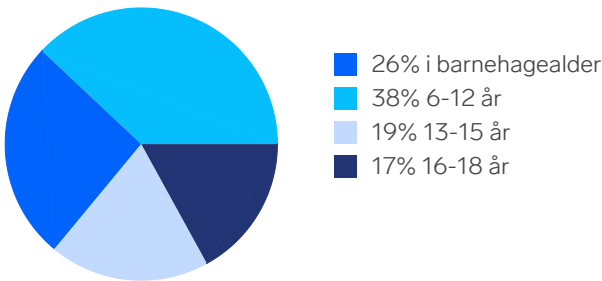
Mortensrud Torg

9 min 
- 

Bjørndal apotek

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

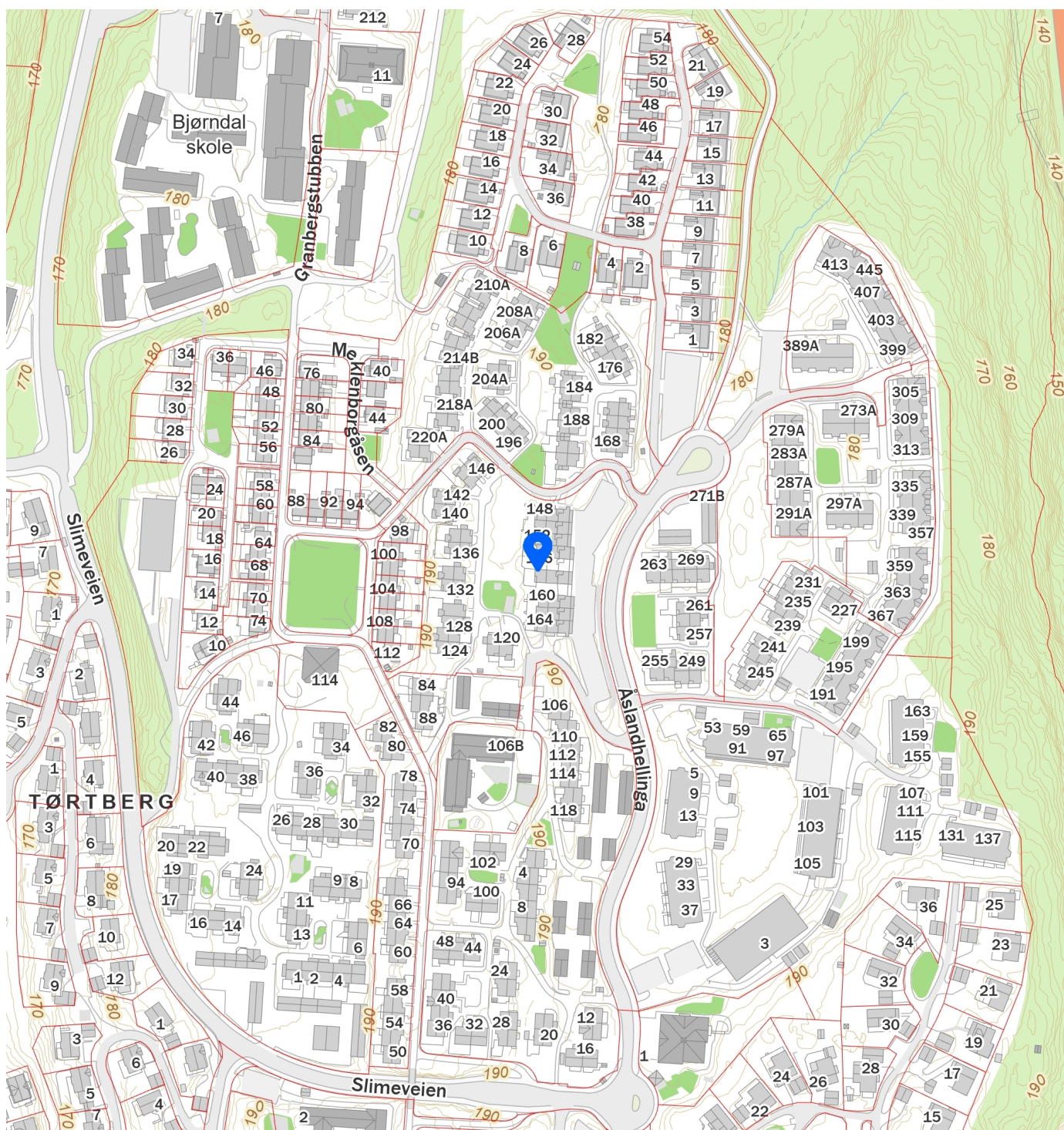
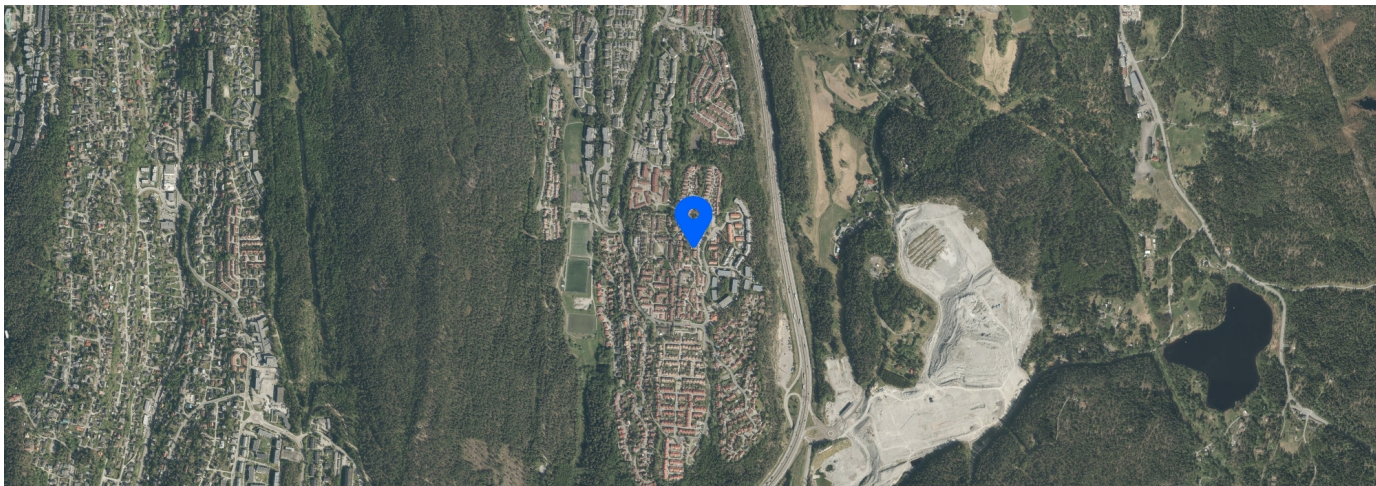


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åslandhellinga 158, 1274 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 176, bnr. 114, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 22372-1152

Referansenummer: FG2633

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



 **Takstkonsulent1**
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1997. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt markterrasse på ca. 39 m², med spaltegulv av tre. Østvendt platting ved inngangspartiet på ca. 11 m².

Rekkehus bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre. Saltak takkonstruksjon, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,39 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,42 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar m/dusj. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra Eiendomsverdi at baderom har hovedkonstruksjon fra byggeår men har blitt overflateoppusset i 2011.

Vaskerom: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra Eiendomsverdi at vaskerommet ble overflateoppusset i 2011.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plater over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard er montert.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

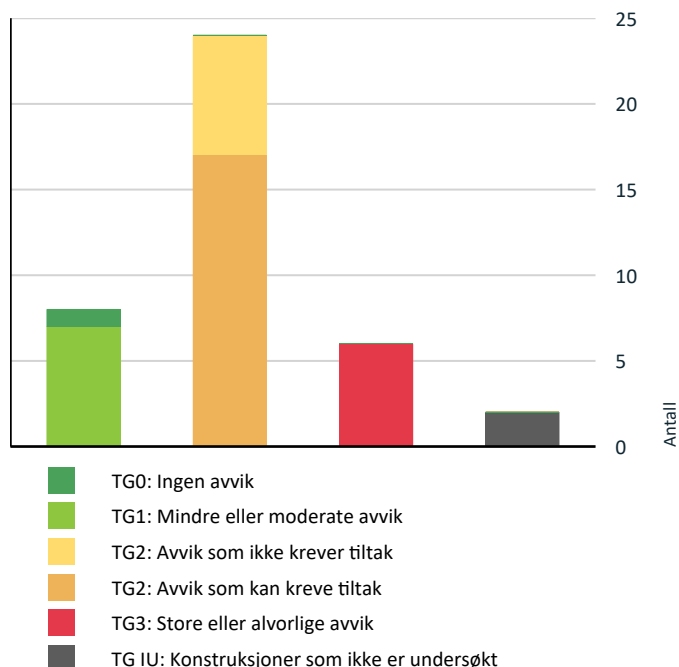
[Gå til side](#)

Rekkehus

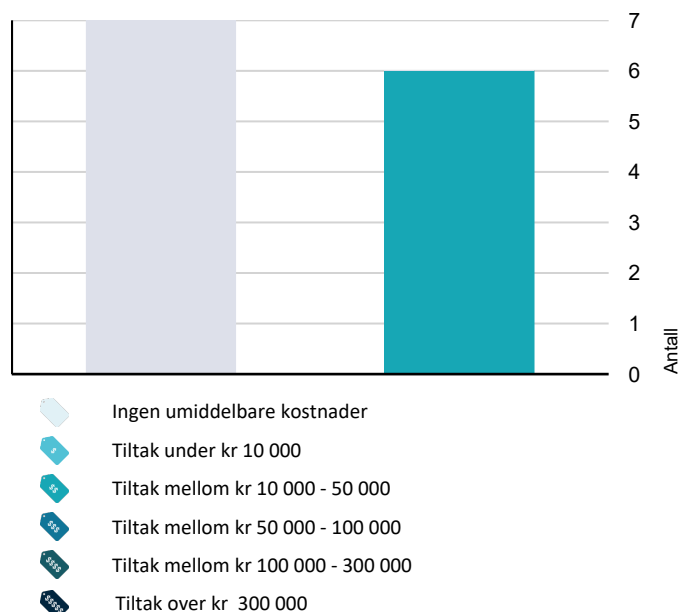
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu - soverom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > og vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > og vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > og vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > og vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > og vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1997

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er antatt tekkt med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning.

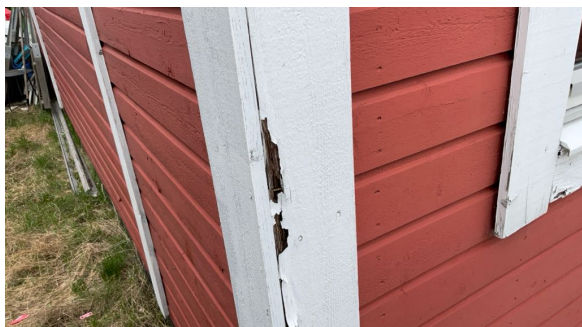
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med w-takstoler av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har en oppbygning som avviker fra anbefalte prinsipper for fuktsikring. Det er registrert at dampsperre er montert på oversiden av isolasjon mot kald side. Dette er en feiloppbygning, da dampspennen normalt skal plasseres på den varme siden av isolasjonen. For å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og kondenserer mot kalde flater.

Feil plassering av dampsperre kan føre til redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens, fuktskader, sopp- og muggdannelse i takkonstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaring, men risikoen for skader anses som høy dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å fjerne dampspennen som er montert på oversiden av isolasjon mot kald side, samt vurdere ny løsning med korrekt plassering av dampsperre og tilstrekkelig ventilasjon.

TG 3 Vindu - soverom

Vindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt/råteskader i vinduet på et av soverommene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på et av soverommene lar seg ikke åpne grunnet defekt håndtak, samt belegg på vinduer. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder og nevnt avvik. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut og nevnte avvik utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport



TE 1 Entrédør

Malt hovedytterdør med glassfelt.

TG 2 Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging i tetningslister i døren. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetningslister bør rengjøres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse på ca. 39 m², med spaltegulv av tre. Østvendt platting ved inngangspartiet på ca. 11 m².

Vurdering av avvik:

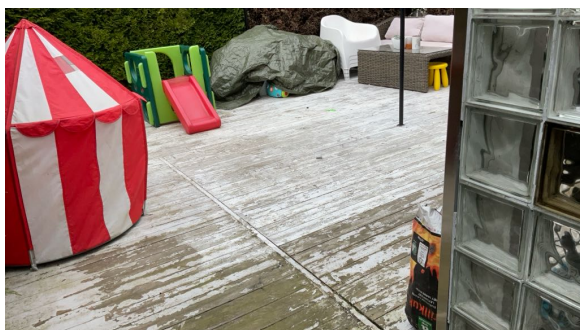
- Det er avvik:

Det registreres stort etterslep av vedlikehold på terrassen og plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markterrasse og platting bør vedlikeholdes jevnlig, overvåk konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utvendig tretrapp bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig trapp bør vedlikeholdes, overvåk konstruksjonen jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Rekkehus bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,39 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2:42 m.

Vurdering av avvik:

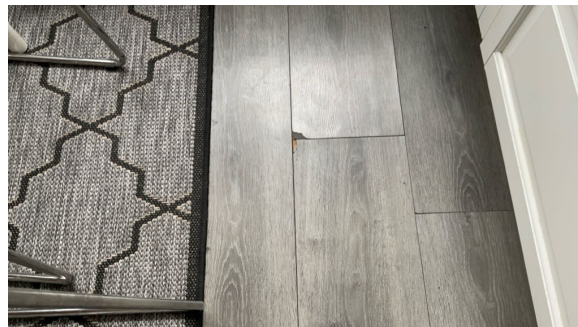
- Det er avvik:

Det registreres at laminatskjøter reiser seg fler steder i boligen, samt noe uferdige arbeider i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer for å lukke avviket. Det er påregnelig med modernisering/oppussing.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG IU Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Opplegg for peis. Peis er ikke vurdert da det ikke er montert ildsted. Ved montering av ildsted anbefales det at det blir gjort en kontroll av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn mellom etasjene. Håndløper og rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil. Skyvedør med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres løse håndtak på fler av dørene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtak bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar m/dusj. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra Eiendomsverdi at baderom har hovedkonstruksjon fra byggeår men har blitt overflateoppusset i 2011.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres noe misfarging i silikonfuger under badekar, samt bom (hulrom) under gulvfliser. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Silikonfuger bør renses.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar m/dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen var ikke ventilasjonen i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



2. ETASJE > OG VASKEROM

Generell

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra Eiendomsverdi at vaskerommet ble overflateoppusset i 2011.

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging i et av takhjørnene. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Det er ikke direkte vannpåkjenning på vegger, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å montere waterguard/aquastopp e.l.på utstyr for vann for å hindre en eventuell lekkasjesituasjon. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres en sprekk i gulvflis ved dør, samt manglende oppbrett av membran ved dørterskel. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Det bør foretas lokal utbedring.

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vaskeum. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen var ikke ventilasjonen i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > OG VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plater over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje med merker på kjøkkenfronter.

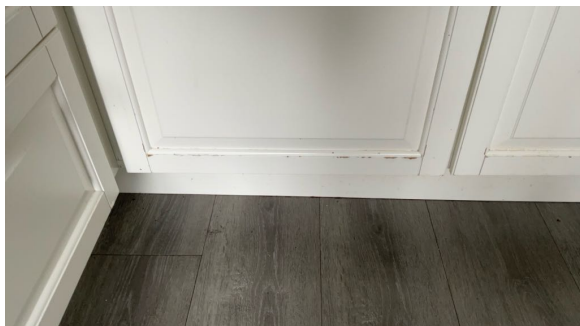
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

På befaringsdagen var ikke ventilasjonen i funksjon. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder og irr på rør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet lot seg ikke besiktige da det var plassert mye utstyr og gjenstander foran skapet på befaringstidspunktet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Antatt fundamentert på støpte søler på komprimerte masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrensninger i besiktigelse som følge av begrenset tilgang. Dette gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

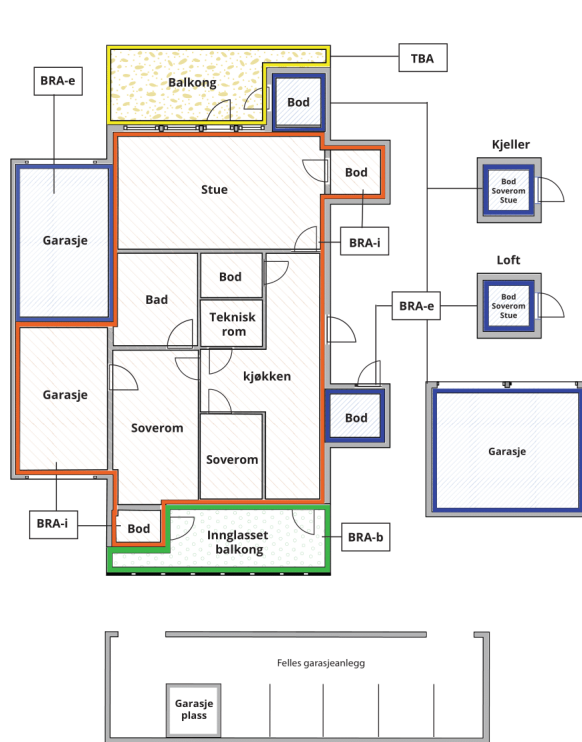
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52	4		56	50
2. etasje	52			52	
SUM	104	4			50
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, og stue	Bod	
2. etasje	3 soverom, bad, og vaskerom		

Kommentar

En utvendig bod ved inngangspartiet på ca. 4 m². Det registreres mye gjenstander under befaringen, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte områder. Eventuelle skader kan derfor ikke utelukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	104	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Marcus Pettersen Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	114		20	20670.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Åslandhellinga 158, 1274 OSLO							
Hjemmelshaver Anwar Mohammad Ijaz							
Eierandel 103 / 7270							

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FG2633>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



VEDTEKTER FOR FURUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet den 17.06.97
Sist endret på sameiermøte den 30.03.05
Sist endret på sameiermøte den 26.03.07
Sist endret på sameiermøte den 04.03.09
Sist endret på sameiermøte den 23.03.10
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte den 24.10.12
sist endret på sameiermøte den 05.04.17
sist endret på sameiermøte den 26.04.22

§ 1

Sameiets navn er Furukollen Boligsameie. Sameiet består av 59 seksjonerte rekkehusleiligheter av eiendommen gnr. 176, bnr. 114, Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 04.07.97.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett for inntil 1 G. til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten tinglyses på seksjonen til 1. prioritets panterett. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen den tidsfrist som styret fastsetter. For at forslaget som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Godkjenning av budsjett for inneværende år
5. Valg av styre- og vararepresentanter
6. Valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen
8. Avslutning

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller av annen valgt møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger skal treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves dog 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.

2. Endringer av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4. Binde sameie til avtaler og/eller påføre sameie kostnader, som ikke gjelder drift/vedlikehold av sameie.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredje mann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne på sameiermøtet et styre som blir bestående av 1 leder, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Styre- og varamedlemmer velges slik at det alltid er minimum 2 medlemmer fra det gamle styret som fortsetter i det nye. Tjenestetid for styre- og varamedlemmer er normalt 2 år ad gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Oppskyting av fyrverkeri skal foretas på nærmeste ballplass, evt. snuplassen i enden av Åslandhellinga. Dette pga. brannfaren.

§ 17

Foruten kjøretøy kan maksimum et sett dekk oppbevares pr. parkeringsplass i garasje/ carport. Øvrige gjenstander står styret fritt til å fjerne med forutgående varsel.

§ 18

Hensatte biler på parkeringsplassen som mangler skilt eller gyldig årsavgiftoblat, taues uten varsel dersom ikke styret har gitt skriftlig tillatelse.

§ 19

Sameiets utgifter skal fordeles likt på samtlige seksjoner. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 20

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører og forøvrig alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasse med tilbehør, panel og beising samt takrenne og tak. Den enkelte seksjonseier må også påse at bruken av pipa er i henhold til lover og regler. Øvrige vedlikehold samt vei og øvrige fellesareal er Sameiets ansvar. Ev. egenandel til forsikring påfaller den som er vedlikeholdsansvarlig.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres på sameiers regning. Tvilstilfeller om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret. Innvendig forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med den til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller ulempe for andre sameiere. Husfarge m/detaljer bestemmes av hver enkelt tomannsbolig/rekkehus, dvs. at begge seksjoner i en tomannsbolig eller alle seksjoner i rekkehuskjeden må enes om felles fargevalg.

Tilbygg, utvendig arrangement på terrasse eventuelt bygningene forøvrig skal på forhånd godkjennes av styret. Dette også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadeendringer. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn.

Postkassene som skal henge på postkassestativene skal være grønne og inneha ca. samme mål som standard postkasser.

§ 21

Forøvrig kommer lov av 4.mars 1983, nr.7 om eierseksjoner til anvendelse. (Med endelig vedtak av ot.prp.nr. 33,1995-96 endring av lov av 4. mars 1983 om esl).

§ 22

Sameiet inngår egne avtaler ifht. Leveranse av kabel-TV og bredbånd. Det er ikke tillatt å montere antenneanlegg som parabol og lignende. Sameiere som har behov for et bredere tilbud enn det som tilbys i gjeldene avtaler, må selv ta ansvar for anskaffelse og kostnader forbundet med en eventuell utvidet programpakke eller lignende.

§ 23

Garasje plasser er ikke tillatt å selge, eller leie ut, til noen andre enn seksjonseiere i Furukollen Boligsameie.

§ 24

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkingen.

§ 25

Det er tillatt å oppføre en lekehytte eller bod med en maks grunnflate på 4 kvm og makshøyde/mønehøyde 2,5 m. Det må følge samme fargekode som huset utvendig, og det bør stå minst 2m fra huset. Alle som ønsker å bygge må allikevel sende skriftlig søknad for å få tillatelse fra styret.