Årsregnskap

2024

Nye Fjellvegen Boligsameie

Nye Fjellvegen Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Innbetaling av fellesutgifter		159 000	136 000
Elbillader		27 109	30 220
Annen inntekt		0	0
Sum driftsinntekter		**186 109**	**166 220**
DRIFTSUTGIFTER:			
Strømutgifter		18 592	21 968
Kabel TV og internett		57 445	54 484
Andre kostnader sameiet		0	249
Kostnader inventar		0	1 647
Rep og vedlikehold		3 579	676
Regnskapshonorar		13 741	12 075
Snøbrøyting		19 515	0
Forsikringer		58 394	66 372
Diverse arrangement		1 039	723
Bank og kortgebyr		24	24
Sum driftskostnader		**172 328**	**158 218**
Driftsresultat		**13 781**	**8 002**
FINANSINNTEKTER:			
Renteinntekter		0	0
Kundeutbytte Gjensidige		5 792	5 440
Renteutgifter		0	0
Sum netto finansposter		**5 792**	**5 440**
Årsresultat		**19 573**	**13 442**

Nye Fjellvegen Boligsameie

Balanse 2024		2024	2023
EIENDELER:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 900	2 600
Forskuddsbet. kabel-avgift		29 470	28 723
Forskuddsbet. forsikring		30 303	28 090
Sum fordringer		**62 673**	**59 413**
Bankinnskudd			
DNB 5081.08.48828	1	151 051	125 995
Sum bankinnskudd		**151 051**	**125 995**
Sum eiendeler		**213 723**	**185 407**
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Sameiets kapital	2	185 407	171 965
Årsresultat	2	19 573	13 442
Sum egenkapital	2	**204 980**	**185 407**
GJELD			
Leverandører		8 744	-
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum gjeld		**8 744**	**-**
Sum egenkapital og gjeld		**213 723**	**185 406**

Frogner, 9.04.25

Maciej Olewnik
Styrets leder

Jan-Henning Nyhus
Styremedlem

Lisbeth Repsjø
Styremedlem

Mette Elisabeth Rifseim
Styremedlem

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tullatoppen 36
2016 FROGNER
Gnr./Bnr.: 283/46
Seksjonsnr. : 3
Lillestrøm kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 88 m²

Totalt bruksareal (BRA): 88 m²

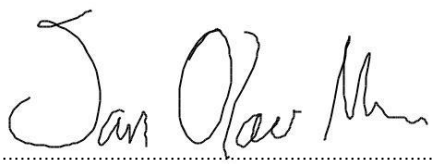
Befaring

Befaringsdato: 30.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2025
Referansenummer	15070128
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0062
Hjemmelshaver/selger	Rune Bjørnsveen
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Rune Bjørnsveen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	08.05.2025 11:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Tullatoppen 36
Postnummer/sted	2016 FROGNER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	283/46
Seksjonsnr.	3
Borettslag / Sameie	Nye Fjellvegen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 2461 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2006		

Byggemåte

Selveier rekkehus tilhørende Nye Fjellvegen Boligsameie, beliggende i Frogner, Lillestrøm kommune. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, felles garasjerekke, plenarealer, sittegrupper, lekeplass og diverse beplantning.

Bolig over 2 etasjer, samt loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Støpt plate på mark. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av tre. Yttervegger utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein fra byggeår. Boligen har entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Naturlig ventilasjon. Egen varmtvannsbereder. Oppvarming med vedfyrt peisovn og elektrisitet.

Adkomst via bakkeplan. Boligen består av:
1 etasje: Entré, bad, rom benyttet som kontor og stue/kjøkken.
2 etasje: gang, bod, 3 soverom og bad.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse.
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke med el-bil lader, samt biloppstillingsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1 etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2 etasje		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 1 etasje		Skjevhetsmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. 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)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	44			44	17
	Entré, bad, rom benyttet som kontor, stue/kjøkken.				Terrasse
2 etasje	44			44	
	Gang, bod, 3 soverom, bad.				
SUM	88			88	17
	Total bruksareal: 88 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder 85 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM. Bod i 2 etasje og bodens omsluttende vegger mot bolig regnes som S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1 etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og lys over servant. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 31,5 %, temperatur 22,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 2 etasje

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot nabo.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra 2016 (selgers opplysninger). Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Automatisk vannstopper. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr. Nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Varmtvannsbereder på 109L fra 2016 er plassert i hjørne i kjøkkeninnredning. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje, som misfarging og løse hengsler/dører. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

1 etasje:
Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights i stue/kjøkken. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

2 etasje:
Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis sprekker mellom laminatbord i stue/kjøkken. Ukjent eksakt årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørblad mot bad i 2 etasje har svelleskader. Vurdert til at kommer av vannsøl/damp. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige fra gang 2 etasje. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater.

TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1 etasje

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

TG 2 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i rom stue/kjøkken. Avviket er målt til 13 mm.

Merkbar svikt i gulv på kjøkken ved normal gange.
Årsaken til svikt er ikke vurdert. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2 etasje

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

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

Skjevhetsmåling

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

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Stoppekran for vann er plassert i servantskap på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad 1 etasje. Stakeluke er plassert i inspeksjonsluker på bad 1 og 2 etasje. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 109L fra 2016 er plassert under kjøkkenbenk. Sentralstøvsuger plassert på kaldloft. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk fra byggeår er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, sjelden ved bruk av oppvaskmaskin.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kontor 1 etasje.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør. Terrassedør og vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak av sutaksplater. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje som mosedannelse. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på 17 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

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

Grunnmur

TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør, andre er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept 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 brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1 etasje:
Bad ca: 2,26 m. Øvrige rom ca: 2,40 m.

2 etasje:
Bad ca: 2,37 m. Øvrige rom ca: 2,40 m.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 04.07.2022. Arbeidene gjelder: Utvidelse/Endring: "montert/tilkoblet 1stk zaptec ladestasjon i garasje (Rune Bjørnsveen) etter kundens ønske + programert og testet ladestasjonen."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1 etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2 etasje]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250062
Adresse	Tullatoppen 36		
Postnr.	2016	Sted	FROGNER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Rune Bjørnsveen
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storbrand	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Rune	Etternavn	Bjørnsveen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 4 ganger er dét oppdaget sjeggkre.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

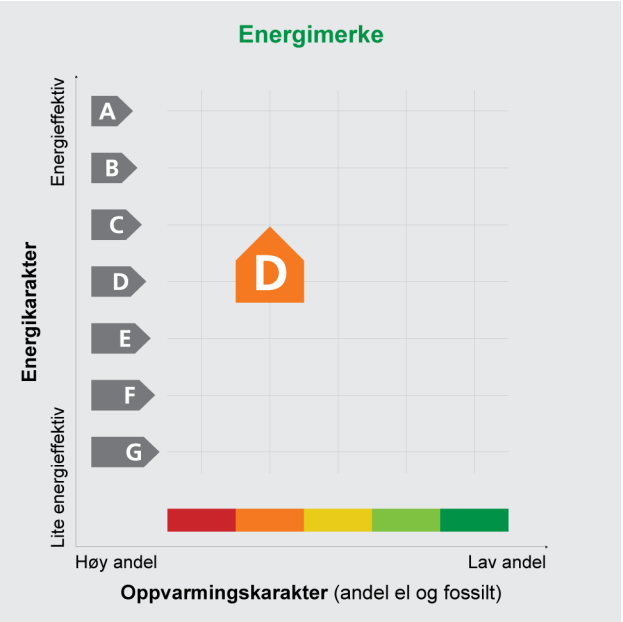
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 25/04/2025 11:08:22 (EES-versjon: 3)

ENERGIATTEST

Adresse	Tullatoppen 36
Postnr	2016
Sted	Frogner
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	283
Bnr.	46
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1251255
Dato	20.04.2021



Innmeldt av	Liv Tomter

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tullatoppen 36
Postnr/Sted: 2016 Frogner
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.04.2021 09:49:57
Energimerkenummer: A2021-1251255
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Liv Tomter

Gnr: 283
Bnr: 46
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Tullatoppen 36 - Nabolaget Hekseberg/Vardefjellet - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Åskammen Linje 360	2 min 0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	5 min 2.9 km
Skedsmokorset Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.8 km
Trosterud T-bane, buss	15 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	3 min 2.6 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	5 min 2.8 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	8 min 4.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	9 min 4.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 9.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 9.9 km

«Det er kort til nærmeste nabo uten å være for intimt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

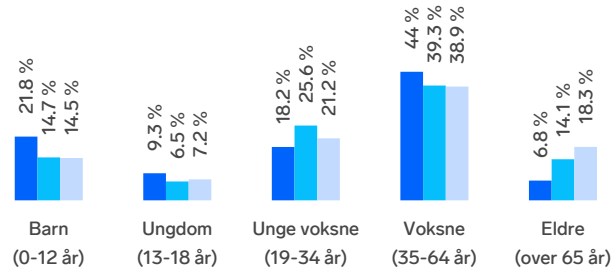
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hekseberg/Vardefjellet	2 744	989
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vardefjellet kulturbarnehage (0-5 år) 102 barn	3 min 0.3 km
Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Fjellboveien barnehage (0-5 år) 44 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Fjellbo PostNord	6 min 0.6 km
Kiwi Frogner Lillestrøm	4 min

FINN 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. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

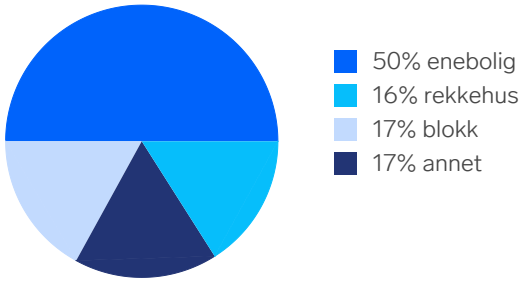
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Heksebergåsen Ballspill	10 min 0.8 km	
Vardefjellet vel - ballbinge Ballspill	16 min 1.2 km	
Avancia Sport Center Skedsmokorset	5 min	
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min	

Boligmasse



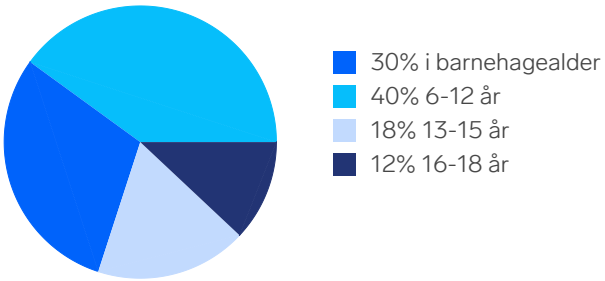
«Rolig strøk med kort vei til Oslo og Gardermoen.»

Sitat fra en lokalkjent

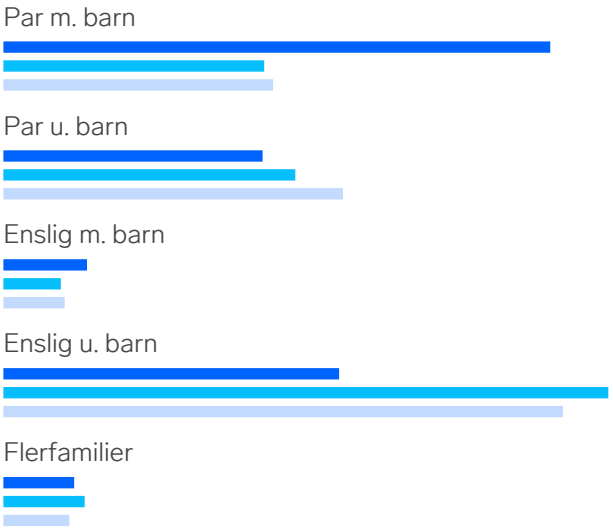
Varer/Tjenester

Skedsmo senter	8 min
Frogner apotek Sørum	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



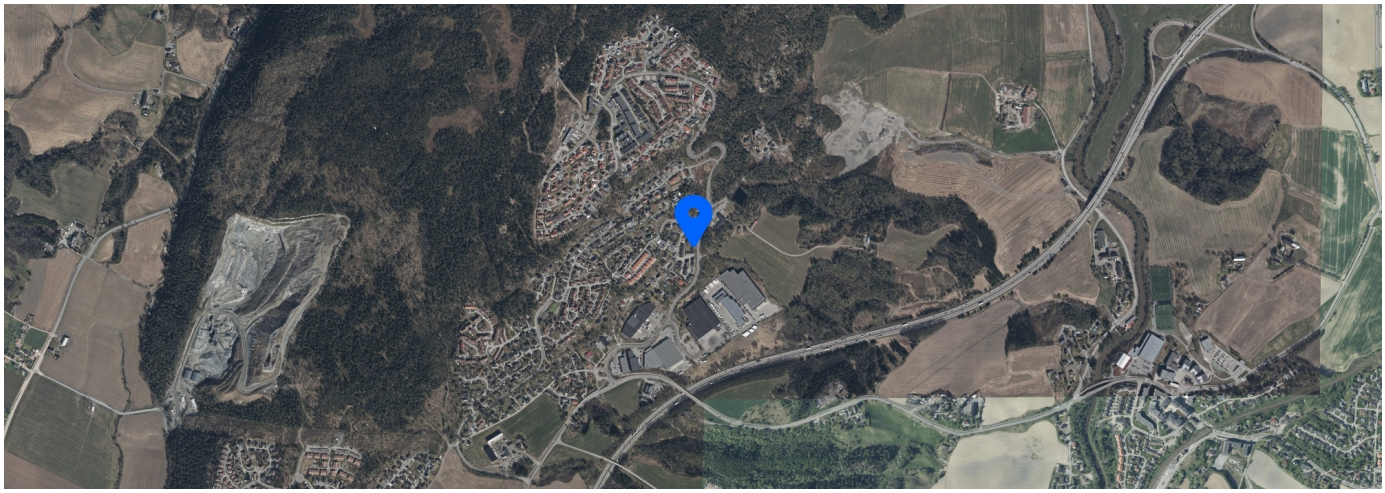
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN
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

Vedtekter for Nye fjellvegen boligsameie

Tullatoppen 22-40

Vedtektenes punkt 2 forandret etter Årsmøte 02.04.08
Vedtektenes punkt 2 forandret etter årsmøte 02.04.09
Vedtektenes punkt 4 forandret etter årsmøte 26.04.21
Vedtektenes punkt 5 forandret etter årsmøte 26.04.21
Vedtektenes punkt 8 forandret etter årsmøte 26.04.21
Vedtektenes punkt 13 opprettet etter årsmøte 26.04.21

1

Driftsselskapets navn er: NYE FJELLVEGEN BOLIGSAMEIE. Sameiets medlemmer består av samtlige sameiere.

Selskapets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, gnr. 83, bnr. 46 i Lillestrøm kommune og ta hånd om det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder fellesområder og felles bebyggelse.

Selskapet plikter å holde orden i fellesanlegg utenfor den enkeltes leilighet, herunder ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann og avløp for spillvann, kloakk m.v. Hver sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighet.

Ansvaret for fellesareal er regulert i vedlagte husordensregler

2

Selskapet ledes av et styre bestående av 3 personer. Styrets leder velges for en periode på 2 år mens styremedlemmer velges for en periode på 1 år. Styret skal bestå av sameiere som bor i eiendommen. Generalforsamlingen kan i hvert enkelt tilfelle bestemme at sameier som leier ut sin seksjon kan sitte i styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved 2 av styremedlemmenes underskrift.

Forretningsfører kan ansettes etter beslutning fra sameiet.

Sameiet kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

Hver seksjon har en stemme på sameiermøter.

3

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelig.

4

Fellesutgiftene går til betaling av forsikring, kabel TV, snørydding, regnskapsfører, felles strøm i garasje, belysning og lignende.
Vedlikehold og reparasjoner av bygningene holdes utenfor de øvrige fellesutgifter. Hver beboer har ansvaret for at sin seksjon av bygningen er vedlikeholdt. Normalt vedlikehold og reparasjon betales av den enkelte.

I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal bygningene bygges opp for erstatningssummen.

5

Ellers har sameier ansvar for skade eller ødeleggelse av den leiligheten han eier.

Skader på fellesanlegg eller leilighet som skyldes en sameiers eller hans besøkendes forhold, svarer sameieren for.

6

Styret sørger for oppsatt regnskap over driften. Årsregnskapet sendes sameiere uoppfordret innen utgangen av januar det påfølgende år.

Kombinert huseierforsikring bør tegnes for hele eiendommen under ett.

7

Sameiet innkaller årlig innen utgangen av april, med 14 dagers varsel, til sameiemøte for gjennomgang av årsregnskapet, valg av styret og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med minst 7 dagers varsel til behandling av bestemte saker.

8

Beslutninger på sameiermøtet fattes med flertall av de fremmøtte. Dersom sameiere ikke blir enige i konkrete saker som angår sameiet, er de enige i at eventuelle uoverensstemmelser skal kunne avgjøres med bindende virkning ved voldgift
Ved en utgift større enn 5000kr - må det være stemt over, med et flertall for, ved et sameiermøte.

9

Beboerene har felles plikt til å overholde ro og orden ved eiendommen. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til plage eller ulempe for andre beboere. Det er ikke anledning til å oppbevare søppel og lignende på fellesområdene. Søppel må kun legges i søppelcontaineren ved garasjen.

Ellers vises det til sameiets husordensregler.

10

Hver seksjon kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Ved salg eller bortleie må sameier innhente styrets godkjennelse på forhånd. (Jfr. Lov om eierseksjoner. 12.3)

Ved bortleie plikter leieboer å skrive under på å delta på felles dugnader, som en del av leiekontrakten.

Ellers får bestemmelsene i Lov om eierseksjon og Naboloven anvendes så langt de passer. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller oppløsningsrett.

11

Hvis en sameier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, og forholdet forsetter etter at det skriftlig i rekommandert brev er påtalt av styret, kan styret pålegge seksjonens eier å flytte og kreve seksjonen med tilhørende rettigheter solgt til ny seksjonseier som godkjennes av styret. Avgjørelsen om fraflytting og salg kan ankes innenfor sameiemøte.

12

Oppløsning av sameiet og endringer av vedtektene må skje ved 2/3 flertall.

13

Elbiler skal ikke lade via fellesstrømkontakten i garasjeanlegget, her må det benyttes egen oppsatt elbilkontakt.

Husordensregler for NYE FJELLVEGEN BOLISAMEIE

Husholdningsregler lagt til punkt 11 etter generalforsamling 21.04.15
Husholdningsregler endret punkt 4 etter generalforsamling 26.04.21
Husholdningsregler endret punkt 5 etter generalforsamling 26.04.21

1. Beboerene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

   Husk at overholdelse av reglene fra den enkelte er et vesentlig bidra til et godt bomiljø.

2. Klager til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt mellom partene.

3. All kjøring til og fra eiendommen skal skje i gangfart. Parkering skjer på anviste plasser.

   Fotballsparking og annen lek som medfører fare for skade på bilene må ikke forekomme ved garasjeanlegget.

   Styret har fullmakt til å få feilparkerte biler borttauet.

4. Avfall
   - Søppelcontainere er for søppel som er pakket inn og grønne matposer
   - Glass, metall, risiko-, el-, hageavfall og julepapir skal leveres på miljøstasjonen.
   - Pappesker skal flatpakkes

5. Det er tillatt å ha dyr i sameiet. Beboere er forpliktet til å sørge for at dyreholder ikke er til sjenanse for andre. Hunder og katter må ikke komme i sandkassen.
   Beboere som har hund/katt forplikter seg til å:

   - Holde dyret i bånd på sameiets område
   - Lufte dyret utenfor sameiets område
   - Umiddelbart fjerne ekskrementer

   Ellers vises til politivedtektene som gjelder dyrehold.

   (Unntak: Andel 30 har mulighet å slippe ut katten uten bånd etter kl.2100)

6. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonen, slik at andre ikke sjeneres.

   Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

   Fra 23.00 til kl. 07.00 må beboere vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

7. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som:

   - Maling
   - Radio- og tv antenner
   - Flaggstenger
   - Skilt, markiser og lamper
   - Eller andre utvendige faste innretninger

8. Alle beboere har et ansvar for å holde fellesområder i orden og forplikter seg til å delta på dugnader. Sameiet vil tegne en egen forsikring for dugnadsarbeid.

9. Grilling skal kun skje med gass- eller elektrisk grill.

10. Bruk av fyrverkeri skal skje utenfor boligsameiets område.

11. Styret er ansvarlig for å lage vaktmester lister, en for plenklipping, sommer og en for snømåking for fellesområdet, rundt postkasser og søppel beholdere, på vinteren.