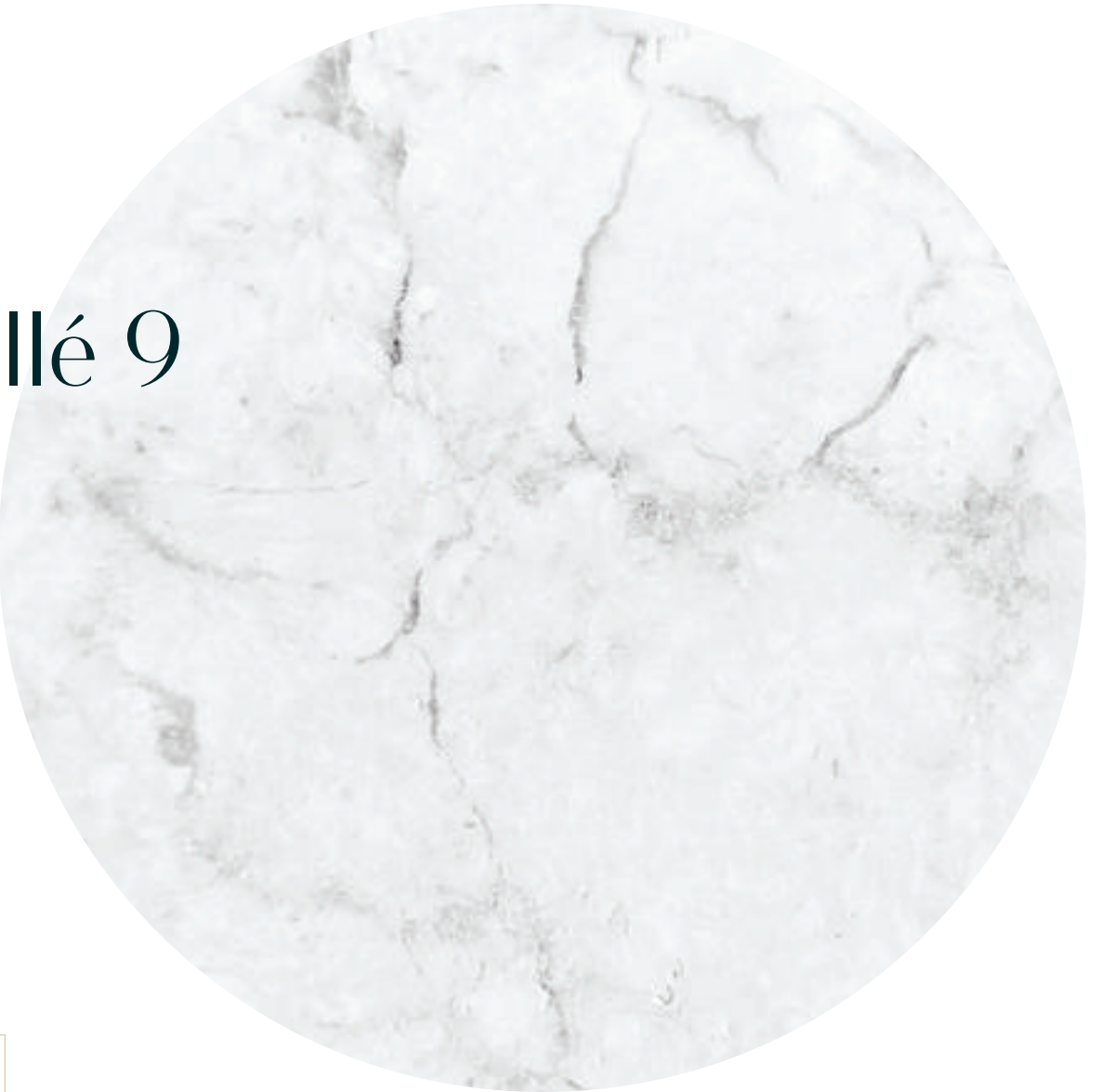


Thorleifs allé 9



Velkommen til

Thorleifs allé 9



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

GREFSEN

Unik og delikat 4-roms med to solrike terrasser og hage. Oppusset i 2023/24 med høy standard. Garasjeplass m/el.

Prisantydning	11 600 000,-
Omkostninger	291 350,-
Totalpris	11 891 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 510,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2001
Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no


9





Kort fortalt

- Velkommen til en moderne og gjennomført 4-roms selveierleilighet i 1. etasje, med privat hage, to solrike terrasser og garasje med elbillader. Boligen ligger rolig til i et barnevennlig og lite trafikkert område.

- Leiligheten ble renovert i 2023/24 med høy standard og kvalitetsmaterialer. Her får du blant annet nytt eksklusivt bad, toalettrom, nytt lekkert kjøkken med eksklusive detaljer, herdet tregulv, skjult elektrisk anlegg og peis. God planløsning og gjennomlys gir et lyst og luftig innemiljø.

- Kort vei til buss, trikk, dagligvarebutikker og turmuligheter langs Akerselva og opp mot Grefsenkollen. Vinterstid har du enkel tilgang til skiløyper. Storo Storsenter ligger i nærheten.

- En ideell bolig for både par og familier som ønsker høy komfort og skjermet beliggenhet - nært alt.

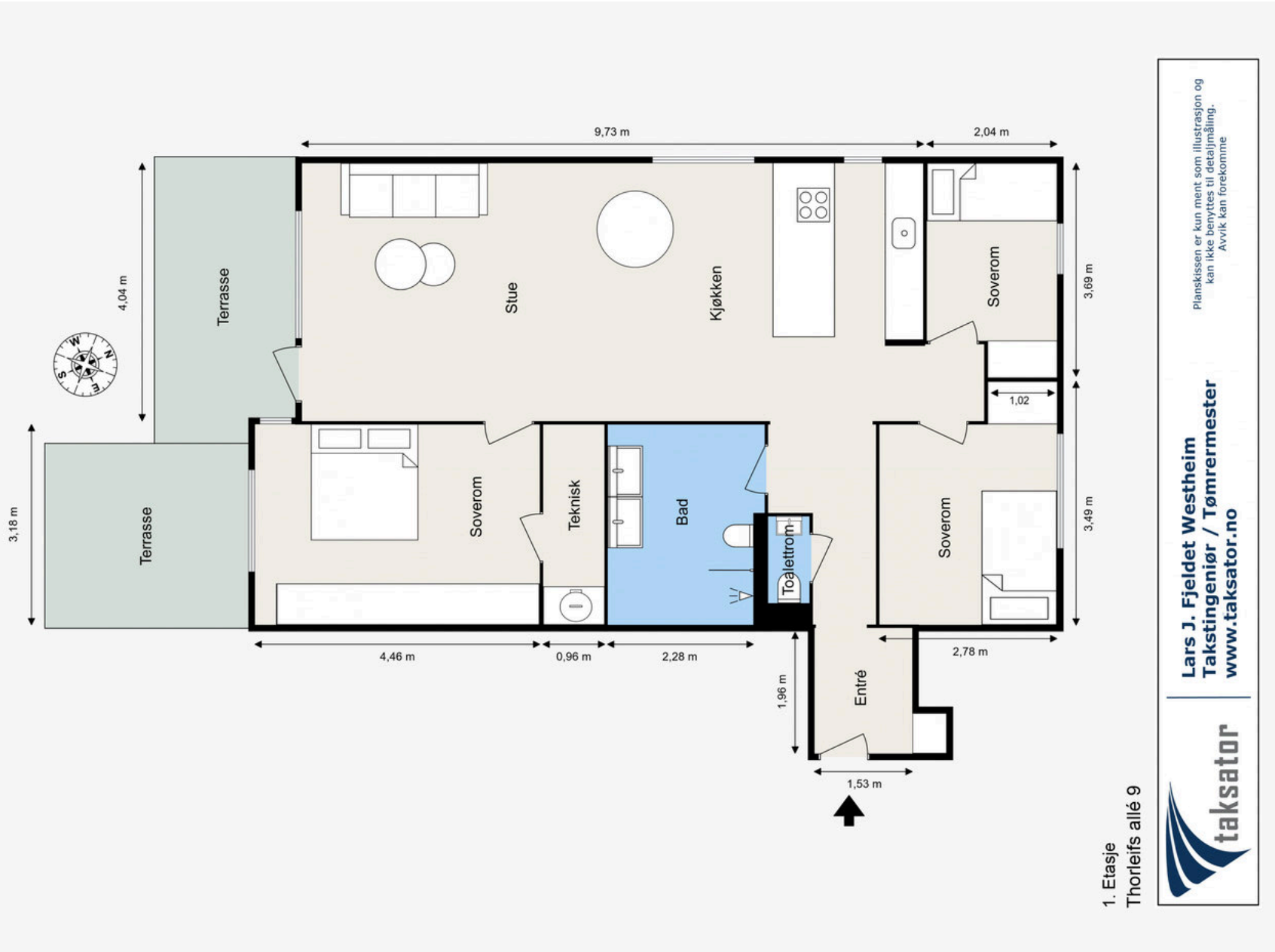
Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, baderom, toalettrom, tre soverom, teknisk rom og stue/kjøkken.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.
TBA: 8 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.


9,73 m
2,04 m
4,04 m
3,18 m
3,69 m
3,49 m
1,02
Terrasse
Terrasse
Stue
Kjøkken
Soverom
Soverom
Soverom
Teknisk
Bad
Toalettrom
Entré
4,46 m
0,96 m
2,28 m
1,96 m
1,53 m
2,78 m
N
E
S
W
1. Etasje
Thorleifs allé 9
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme
Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
taksator






































































9


9



Informasjon

Thorleifs allé 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0153/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thorleifs allé 9, 0489 OSLO
Gnr 73, bnr 308, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Petter Tofte
Ingvild Skonseng Bjerketvedt

Kjøpesum og omkostninger
11 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
291 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
304 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 891 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 904 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, baderom, toalettrom, tre soverom, teknisk rom og stue/kjøkken.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

TBA: 8 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utgang fra stue til to terrasser på ca. 11 m^2 og 7,6 m^2.
Kjellerbod på ca. 5,3 m^2, merket med B5.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, teknisk rom, tre soverom, toalettrom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med marmorinspirerte fliser som gir et stilrent førsteinntrykk. Flisene bidrar til både praktisk bruk og et delikat uttrykk som setter tonen for resten av boligen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TO TERRASSER OG HAGE:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet ble i 2023 belagt med et eksklusivt gulv i herdet tre fra EcoWood, i ekstra bredde og lengde, som tilfører rommet et moderne og stilrent uttrykk. Samme år ble vegger og tak malt i delikate, tidsriktige fargetoner som skaper en lun og innbydende atmosfære – et perfekt utgangspunkt for å sette ditt personlige preg. Leiligheten har listefrie vinduer og kompakte innerdører som understreker den moderne stilen. I stuen finner du også en stemningsfull peis fra 2024, som gir både varme og hygge på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til to sørvendte terrasser på cirka 11 m^2 og 7,6 m^2, begge med gode solforhold gjennom store deler av dagen. I vår- og sommerhalvåret fungerer uteplassene som en naturlig forlengelse av stuen – ideelle for avslappende stunder, måltider i det fri eller sosiale sammenkomster med familie og venner. Her har du alle muligheter til å skape en lun og innbydende uteoase med komfortable utemøbler, grønne vekster og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent og romslig IKEA-kjøkken fra 2023 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte, fabrikklakkerte fronter og en eksklusiv keramisk benkeplate fra Easystone - både varmebestandig og svært slitesterk. Bronsefarget kum og armatur fra Tapwell tilfører en elegant kontrast. En over 3 meter bred kjøkkenøy med eikefinerfronter og beige bakvegg gir både ekstra arbeidsflate og en naturlig sosial sone.
Under overskapene er det montert lyslist som gir god belysning over benk.
Hvitevarene er integrerte og av merket Samsung og Grundig med integrert platetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og aquastop med sensorer og magnetventil for ekstra sikkerhet. Induksjonstoppen har integrert ventilator med

kullfilter og utløp i benkeskap, som sikrer effektiv avtrekk uten behov for kanal ut.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Hovedsoverommet har et pent og moderne teppegulv i lys beige, som gir en lun og komfortabel følelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, mens de gjennomtenkte fargevalgene på veggene bidrar til en lys og rolig atmosfære. Det åpne garderobeskapet gir god oppbevaringsplass og holder rommet både funksjonelt og ryddig.

Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til en praktisk innvendig bod/teknisk rom med god oppbevaringsplass til klær, sko og annet utstyr. Her finner du også opplegg for vaskemaskin og en smart varmtvannsbereder på 187 liter fra 2023, som varmer opp vannet når strømprisen er lavest.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er svært romslige og har plass til både seng og øvrige møbler. De er allsidige rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommene på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Delikat baderom renovert i 2023, med marmorinspirerte fliser, downlights i himlingen og behagelig gulvvarme. Rommet har benkeplate med to servantboller og underskap med glatte, folierte fronter som gir et moderne uttrykk. Over servanten er det montert speil med integrert lysarmatur. Badet er videre utstyrt med veggmontert toalett og et praktisk dusjhjørne med glassvegg og forheng. Dusjen har regnfallsdusj, termostatstyrt blandebatteri og sluk i gulv for god drenering.

TOALETTROM:
Flott toalettrom etablert i 2023, med marmorinspirerte fliser og glatte, malte flater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil og lysarmatur på vegg over servanten.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,3 m^2, merket med B5. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.
Balkongdør: Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.
Innerdører: Glatte, malte innerdører.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i vegg ved kjøkkenet og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere. Anlegget har hovedbryter og 12 fordelingskurser.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderommet.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

produktbeskrivelser og detaljer (2023/2024):
- Eksklusivt gulv i herdet tre i ekstra bredde og lengde fra EcoWood
- Marmorinspirerte fliser i gang, toalett og bad fra Modena
- Pent og moderne teppegulv på hovedsoverrom i lys beige
- Alle rom malt med matt maling i tidsriktige og moderne farger
- Pent og stort kjøkken med keramisk benkeplate. Benkeplaten er svært slitesterk og tåler varme. Over 3 meter bred kjøkkenøy med eikefinerfronter, og bakvegg i beige med bronsefarget kum og armatur fra Tapwell. Watergard og komfyrvakt installert.
- Bod med opplegg for vaskemaskin, samt god plass for lagring. Smart varmtvannstank på 200 L som varmer opp vannet når strømmen er billigst.
- Leiligheten har listefrie vinduer og kompakte innerdører
- Totalrenovert bad
- Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget. Skjult anlegg, nye stikkontakter og dimmere/brytere. Alle panelovner er smarte.
- Nytt ventilasjonsaggregat
- Etablert elbillader på parkeringsplassen
- Ny platting utendørs samt opparbeidet plen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom ble utført av Brafas AS (og underentrepenører) i 2023. Dette inkluderer alt nytt av rør, sluk, fordelerskap og elektrisk arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Både membran og sluk ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av baderom. Arbeid utført av Brafas AS i 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom ble utført av Brafas AS i 2023. Dette inkluderer alt nytt av rør, sluk og elektrisk arbeid. Eier har et utvalg bilder fra prosessen, samt kort beskrivelse fra entrepenør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis, inkludert tetting av gammel gjennomføring til pipe ble gjennomført av fagmann (ProffPeis AS i 2023) Montering av elbil-lader i garasje ble gjennomført av fagmann (Oslo Elektriker Service AS i 2023) Lagt ny platting samt opparbeidet plen på eget uteområde. Utført vha. egeninnsats i 2024.

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

tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriker Service AS gjennomførte bl.a. følgende: * Montert elbil-lader * Flyttet port-telefon til inngangspartiet * Elektrisk anlegg på toalettrom * Nye stikkontakter og brytere/dimmere i hele leiligheten * Montert flere stikkontakter samt skjult synlig anlegg. * Montert panelovner (Smarte ovner) * Koblet varmtvannstank (Smartstyrt) * Lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken (for koketopp, stekeovn, stikkontakter, komfyrvakt iht. dagens krav) O.Stabell AS gjennomførte alt av elektrisk arbeid ifm bad, bl.a. * Installasjon av termostat og varmekabler * Installasjon av spotter i tak * Installasjon av stikkontakter og brytere/dimmere på bad samt tilkobling for speil

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Har blitt kontrollert av elektriker i 2023, men har ikke hatt kommunalt tilsyn på anlegget (Antar at dette er hva som menes med "kontrollert")

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriker Service AS instalerte Easee-lader i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ble utført av fagmann (Nordre Aker Rør AS i 2023) * Nytt fordelerskap * Nytt avløp kjøkken * Ny vannføring fra hovedkran til fordelerskap * Ny vannføring fra fordelerskap til kjøkken * Ny vannføring fra fordelerskap til varmtvannstank * Waterguard montert på kjøkken, under vaskemaskin samt på toalettrom Følgende ble utført av fagmann (Brafas AS i 2023) (ut over overnevnte baderom): * Montert sisternekasse på toalettrom (med kobling til avløp) * Lagt opp og koblet opp vann til sisternekasse * Lagt opp og koblet opp vann til vask samt avløp på toalettrom * lagt opp avløp for vaskemaskin i bod (ifm. renovering av bad)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Sameiet har årlig service på ventilasjonsanlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid, produktbeskrivelser og detaljer (2023/2024)
• Eksklusivt gulv i herdet tre i ekstra bredde og lengde fra EcoWood
• Marmorinspirerte fliser i gang, toalett og bad fra Modena
• Pent og moderne teppegulv på hovedsoverrom i lys beige
• Alle rom malt med matt maling i tidsriktige og moderne farger
• Pent og stort kjøkken med keramisk benkeplate. Benkeplaten er svært slitesterk og tåler varme. Over 3 meter bred kjøkkenøy med eikefinerfronter, og bakvegg i beige med bronsefarget kum og armatur fra Tapwell. Watergard og komfyrvakt installert.
• Leiligheten har gode soverom med gode lagringsmuligheter.
• Bod med opplegg for vaskemaskin, samt god plass for lagring. Smart

varmtvannstank på 200 L som varmer opp vannet når strømmen er billigst.
• Leiligheten har listefrie vinduer og kompakte innerdører
• Totalrenovert bad
• Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget. Skjult anlegg, nye stikkontakter og dimmere/brytere. Alle panelovner er smarte.
• Nytt ventilasjonsaggregat
• Etablert elbillader på parkeringsplassen
• Ny platting utendørs samt opparbeidet plen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Hadde en mindre lekkasje i et avløpsrør fra servant på bad. Denne feilen ble utbedret på garanti av baderomsentrepenør (Brafas AS).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, dårlig trekk. Utbedret av tidligere eier med en avtrekksvifte på pipeløp for bedre trekk.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ja, noe fukt i parkeringskjelleren på vinterstid når bilene tar med seg snø som smelter inne. Sameiet benytter dermed
avfuktere på vinterstid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antar at slik oppmåling ble gjennomført når bygget var nytt, samt når leiligheten
tidligere har vært omsatt (ved tidligere salg). Eksempelvis er dette å finne i salgsoppgave fra forrige eier (2023).

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Meget rolig bo-område med minimalt med trafikk samt gode solforhold med sørvendt terrasse.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

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

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/bindingsverk. Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig forblendet med teglstein, malt trepanel og fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Deler av yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater i metall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Terrassedør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Kjøkken > 1. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 394 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 510,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.510,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader 4.957,-
Kabel-tv 553,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett/kabel-tv, plenklipping, brøyting m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 920,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 1 920,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 970 390,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 881 559,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og kabel-TV fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thorleifs Alle 9 og 17, orgnr. 983608345

Om sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983608345. Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:
Thorleifs Allé 9
Thorleifs Allé 17

Regnskap- og forvaltning og revisjon er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomforvaltning AS.
Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Styrets arbeid:
- Oppussing av fellesgangene
- Fjerning av fliser og legging av epoxy på enkelte balkonger
- Utbedring knyttet til vanninntrengning fra taket i nr. 17
- Oppdatering av brannsikkerhet
- Innhenting av tilbud på ytterligere malearbeider oppgang og vinduer
- Installering av UPS (nødstrøm) på dørpumper ytterdører.
- Digitalisering av beboerperm
- Fjerning av sykt tre i hagen mellom blokkene
- Utskiftning av verandadører i 3. etg. i nr. 17

Styret vil på årsmøtet presentere de kostnader vi anser at vil kunne bli aktuelle det neste året. Dette gjelder primært vedlikehold av ganger og vinduer, samt installering av nytt brannsystem i kjellere. I tillegg kan det de neste årene bli aktuelt med mer omfattende vedlikehold av heisene. Kommunen anslår at forventet levealder i utgangspunktet er mellom 15 og 20 år. Vi vet imidlertid ikke om noe galt med heisene per nå.

Styret satte på vent innkjøp av snøfresere. Dette kan bli aktuelt igjen neste vinter.

Styret har påbegynt arbeidet med å undersøke muligheten for å endre avtalen med Telenor og anskaffe fibernett. Styret vil arbeide videre med dette etter årsmøtet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue
Kr 43 110,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 151 066. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 42 525.

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 315 822. dette var omtrent som budsjettert og består av felleskostnader og ladeinntekter El-bil.
Driftskostnader i 2024 var kr 1 182 091 og var noe høyere enn budsjettert.
Årsresultatet på kr 151 066 overføres til egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr. Melding om dette må gis til styret. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Kun 1-ett husdyr pr. leilighet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 564716

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 043 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområdet på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslo's største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna boligen.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger

turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Grefsen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 22.05.2002.

Det foreligger ferdigattest for brudd i brannskille i dekke i leilighet H0101, datert 16.10.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk I henhold til byggetegninger har planløsningen blitt endret. Plasseringen av enkelte lettvegger har blitt endret. Det har blitt etablert toalettrom i deler av entrè/gang. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning). Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom. Det ble utført brudd i brannskilleveggen ved etablering av nytt avløpsrør til kjøkkenet. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille i dekke i leilighet H0101, datert 16.10.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-3738, vedtatt 22.09.99. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Thorleifs allé 6 - Fasadeendring
Saksnummer: 202308701

Thorleifs allé 2 - Tilbygg, påbygg og sammenslåing fra tomannsbolig til enebolig
Saksnummer: 202553075

Kjelsåsveien 67 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202014407

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/73/308/12:
08.03.1935 - Dokumentnr: 909748 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1969 - Dokumentnr: 12134 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1969 - Dokumentnr: 12135 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1969 - Dokumentnr: 12243 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1969 - Dokumentnr: 16807 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1970 - Dokumentnr: 15320 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1971 - Dokumentnr: 5390 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1978 - Dokumentnr: 25279 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1978 - Dokumentnr: 25285 - Erklæring/avtale
ANG. OLJETANK.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1978 - Dokumentnr: 25826 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1989 - Dokumentnr: 1081 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2000 - Dokumentnr: 34207 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2001 - Dokumentnr: 35160 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2025 - Dokumentnr: 491045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.06.2001 - Dokumentnr: 35160 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 960/18550
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

15.11.1978 - Dokumentnr: 25285 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:886
ANG OLJETANK

Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:308

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-

Samlet skal selger betale kr. 213 298,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2025

Megler

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Thorleifs allé 9

Thorleifs allé 9

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km

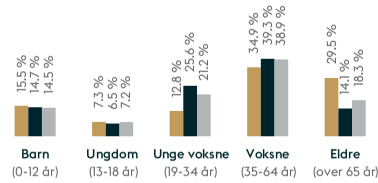
Offentlig transport

Brannvaktveien Linje 11N, 12N, 25	4 min 0.3 km
Glads vei Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Storo Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.9 km

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	7 min 0.5 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen	1 373	594
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Sverre enevolds plass balløkke	5 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	8 min
Fitness24Seven Storo	19 min
SATS Storo	20 min

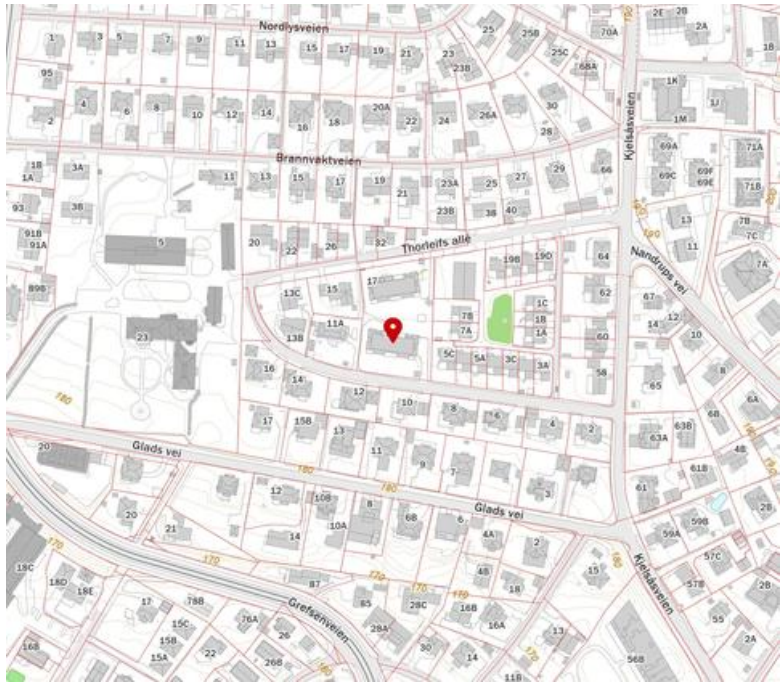
«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

4-roms leilighet i bygningens 1. etasje
Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
OSLO kommune
gnr. 73, bnr. 308, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25107 **Referansenummer:** VB1128

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 byggeregler

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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.

TG 3

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.

TG IU

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

4-roms leilighet i bygningens 1. etasje - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

——

Utgang fra stue til to terrasser i trekonstruksjoner.

Terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

——

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med fliser.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/bindingsverk.
Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig forblendet med teglstein, malt trepanel og fasadeplater.
Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Deler av yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad, toalettrom og entrè.
Vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

——

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

——

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

——

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

——

Rentbrennende peisovn
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

——

Glatte, malte innerdører.

——

Garderobeskap glatte, malte fronter på to soverom.
Åpen garderobeløsning på hovedsoverom og i entré/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble totalrenovert baderom i 2023 i regi av eier.
Arbeidene ble utført av Brafas AS.

——

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

——

Benkeplate med servantboller oppå og underskap med glatte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

——

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning fra 2023.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Kompositt benkeplate med nedfelt kum.
Lyslist under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

——

Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp i benkeskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv fra 2023.

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

——

Vegghengt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

——

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på teknisk rom.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet plugginger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

——

Interne og synlige avløpsrør i plast.

——

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og toalettrom.
Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp i benkeskap.

——

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.
Volum: 187 Liter.
Produksjonsår. 2023.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

Elektrisk oppvarming med panelovner.

——

Sikringsskap lokalisert i vegg ved kjøkken.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

——

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

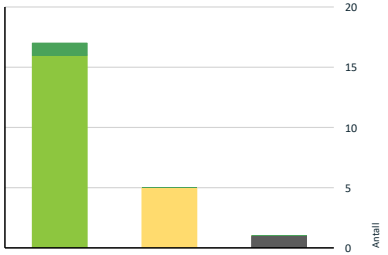
4-roms leilighet i bygningens 1. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
I henhold til byggetegninger har planløsningen blitt endret.
Plasseringen av enkelte lettvegger har blitt endret.
Det har blitt etablert toalettrom i deler av entrè/gang.
Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Det ble utført brudd i brannskilleveggen ved etablering av nytt avløpsrør til kjøkkenet.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille i dekke i leilighet H0101, datert 16.10.2024.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i bygningens 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 1. ETASJE



Byggeår
2001

Kommentar
Boligbygg over 3. etasjer med garasjekjeller.

Anvendelse
Boligbygg over 3. etasjer med garasjekjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at et vindu på hovedsoverom subber i karm.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Terrassedør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til to terrasser i trekonstruksjoner.

Terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med fliser.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Tilstandsrapport

Heisanlegg i bygningen.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/bindingsverk.

Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig forblendet med teglstein, malt trepanel og fasadeplater.

Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Deler av yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater i metall.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 2001 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, toalettrom og entrè.
Vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og et soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue og et soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap glatte, malte fronter på to soverom.
Åpen garderobeløsning på hovedsoverom og i entré/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble totalrenovert baderom i 2023 i regi av eier.
Arbeidene ble utført av Brafas AS. Det er framlagt dokumentasjon.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

——

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

——

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

——

Det påpekes at det ble registret noe bom (hulrom) under flis, samt få riss i flisfuger.

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

——

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med servantboller oppå og underskap med glatte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning fra 2023.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Kompositt benkeplate med nedfelt kum.
Lyslist under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp i benkeskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator eller ut til felles kanal mekanisk anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv fra 2023.

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

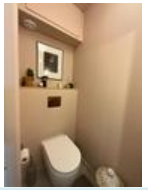
Vegghengt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

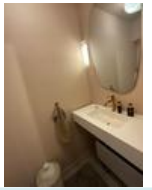
Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Det er installert lekkasjevarsler i rommet. Dette er en god løsning i tørre rom (rom uten sluk).

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på teknisk rom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet plugginger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og toalettrom.
Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp i benkeskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Det påpekes at det ikke er tilluft på et soverom, kun via åpningbare vinduer.
Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.
Volum: 187 Liter.
Produksjonsår. 2023.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en god løsning at det er installeret lekkasjevarsler i område berederen er plassert.



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap lokalisert i vegg ved kjøkken.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   O.Stabell Elektriske AS utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2023.
   Oslo Elektriker Service utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2023.
   Det er framlagt samsvarserklæring for tiltaket, men ikke for arbeid før dette.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





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 forenklede 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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

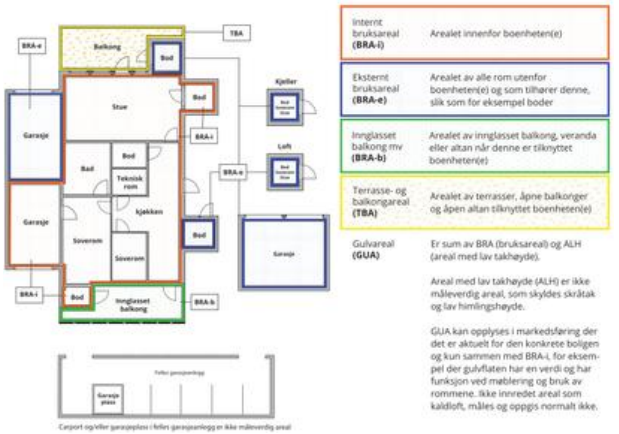
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

4-roms leilighet i bygningens 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	96			96	19
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**			**19**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, tre soverom, teknisk rom, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller		bod	

Kommentar

Entré/gang, teknisk rom, 3 soverom, toalettrom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til to terrasser på ca. 11 m² og 7,6 m².

Kjeller:
Bod på ca. 5,3 m², merket med B5.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

I henhold til byggetegninger har planløsningen blitt endret.
Plasseringen av enkelte lettvegger har blitt endret.
Det har blitt etablert toalettrom i deler av entrè/gang.
Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Det ble utført brudd i brannskilleveggen ved etablering av nytt avløpsrør til kjøkkenet.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille i dekke i leilighet H0101, datert 16.10.2024.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2023/24:

- Oppgradert alle gulv (Parkett, fliser i gang, samt teppegulv på hovedsoverom).
- Endret planløsning.
- Malt alle overflater.
- Montert ny rentbrennende peisovn (fagmann).
- Ny platting på uteareal samt opparbeidet plen.
- Gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget (av fagmann).
- Nye smarte varmeovner.
- Ny smart varmtvannstank
- Oppgradert alle stikkontakter og brytere.
- Elbillader.
- Nytt kjøkken, med kompositttbenkeplate fra Easystone og hvitevarer.
- Etablert toalettrom (VVS & el.arbeider utført av fagmann).
- Totalrenovert baderom (utført av fagmann) .

I henhold til opplysninger fra eier.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i bygningens 1. etasje	96	0

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Petter Tofte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	308		12	3041.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Thorleifs allé 9

Hjemmelshaver
Bjerketvedt Ingvild Skonseng, Tofte Petter

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0104.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 2001 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest datert 22/05-2002.
Sameiet Thorleifs Allé 9 og 17 består av 22 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 983 608 345.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Eier opplyser om at det ble oppdaget en liten lekkasje i et avløpsrør fra den ene servanten på baderommet. Dette var en reklamasjonssak mot Brafas, som pusset opp badet i 2023. Feilen ble utbedret på garanti, og alt er nå i orden

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2025	Utfylt av selger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 retninglinjer 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

Thorleifs allé 9 , 0489 OSLO
Gnr 73 - Bnr 308
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/VB1128

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skonseng Bjerketvedt, Ingvild	9578-5990-4-3073786	2025-05-25 11:46:36
Tofte, Petter	9578-5999-4-2824786	2025-05-25 10:54:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ingvild Skonseng Bjerketvedt, Petter Tofte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via borettslaget
Forsikret i: Via borettslaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom ble utført av Brafas AS (og underentrepenører) i 2023. Dette inkluderer alt nytt av rør, sluk, fordelerskap og elektrisk arbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Både membran og sluk ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av baderom. Arbeid utført av Brafas AS i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom ble utført av Brafas AS i 2023. Dette inkluderer alt nytt av rør, sluk og elektrisk arbeid. Eier har et utvalg bilder fra prosessen, samt kort beskrivelse fra entrepenør.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis, inkludert tetting av gammel gjennomføring til pipe ble gjennomført av fagmann (ProffPeis AS i 2023) Montering av elbil-lader i garasje ble gjennomført av fagmann (Oslo Elektriker Service AS i 2023) Lagt ny platting samt opparbeidet plen på eget uteområde. Utført vha. egeninnsats i 2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oss bekjent

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriker Service AS gjennomførte bl.a. følgende: * Montert elbil-lader * Flyttet port-telefon til inngangspartiet * Elektrisk anlegg på toalettrom * Nye stikkontakter og brytere/dimmere i hele leiligheten * Montert flere stikkontakter samt skjult synlig anlegg. * Montert panelovner (Smarte ovner) * Koblet varmtvannstank (Smartstyrt) * Lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken (for koketopp, stekeovn, stikkontakter, komfyrvakt iht. dagens krav) O.Stabell AS gjennomførte alt av elektrisk arbeid ifm bad, bl.a. * Installasjon av termostat og varmekabler * Installasjon av spotter i tak * Installasjon av stikkontakter og brytere/dimmere på bad samt tilkobling for speil

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Har blitt kontrollert av elektriker i 2023, men har ikke hatt kommunalt tilsyn på anlegget (Antar at dette er hva som menes med "kontrollert")

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriker Service AS instalerte Easee-lader i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ble utført av fagmann (Nordre Aker Rør AS i 2023) * Nytt fordelerskap * Nytt avløp kjøkken * Ny vannføring fra hovedkran til fordelerskap * Ny vannføring fra fordelerskap til kjøkken * Ny vannføring fra fordelerskap til varmtvannstank * Waterguard montert på kjøkken, under vaskemaskin samt på toalettrom Følgende ble utført av fagmann (Brafas AS i 2023) (ut over overnevnte baderom): * Montert sisternekasse på toalettrom (med kobling til avløp) * Lagt opp og koblet opp vann til sisternekasse * Lagt opp og koblet opp vann til vask samt avløp på toalettrom * lagt opp avløp for vaskemaskin i bod (ifm. renovering av bad)

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun flyttet på lettvegger internt i boenheten.

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

Ja

Beskriv: Alt er offentlig tilkoblet.

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

Ja

Beskriv: Sameiet har årlig service på ventilasjonsanlegget

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid, produktbeskrivelser og detaljer (2023/2024) • Eksklusivt gulv i herdet tre i ekstra bredde og lengde fra EcoWood • Marmorinspirerte fliser i gang, toalett og bad fra Modena • Pent og moderne teppegulv på hovedsoverrom i lys beige • Alle rom malt med matt maling i tidsriktige og moderne farger • Pent og stort kjøkken med keramisk benkeplate. Benkeplaten er svært slitesterk og tåler varme. Over 3 meter bred kjøkkenøy med eikefinerfronter, og bakvegg i beige med bronsefarget kum og armatur fra Tapwell. Watergard og komfyrvakt installert. • Leiligheten har gode soverom med gode lagringsmuligheter. • Bod med opplegg for vaskemaskin, samt god plass for lagring. Smart varmtvannstank på 200 L som varmer opp vannet når strømmen er billigst. • Leiligheten har listefrie vinduer og kompakte innerdører • Totalrenovert bad • Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget. Skjult anlegg, nye stikkontakter og dimmere/brytere. Alle panelovner er smarte. • Nytt ventilasjonsaggregat • Etablert elbillader på parkeringsplassen • Ny platting utendørs samt opparbeidet plen

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oss bekjent

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hadde en mindre lekkasje i et avløpsrør fra servant på bad. Denne feilen ble utbedret på garanti av baderomsentrepenør (Brafas AS).

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

Ja

Beskriv: Ja, Noe dårlig trekk i pipeløp. Utbedret av tidligere eier med en avtrekksvifte på pipeløp for bedre trekk.

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

Ja

Beskriv: Ja, noe fukt i parkeringskjelleren på vinterstid når bilene tar med seg snø som smelter inne. Sameiet benytter dermed avfuktere på vinterstid.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, Noe ujevnheter i gulv, dog ingenting merkbart.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antar at slik oppmåling ble gjennomført når bygget var nytt, samt når leiligheten tidligere har vært omsatt (ved tidligere salg). Eksempelvis er dette å finne i salgsoppgave fra forrige eier (2023).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er det ikke

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Meget rolig bo-område med minimalt med trafikk samt gode solforhold med sørvendt terrasse.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0153/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tofte, Petter	2025-05-25	Skonseng Bjerketvedt, Ingvild	2025-05-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Tofte, Petter		bankID Skonseng Bjerketvedt, Ingvild	

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8480228 5869/12 30.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap: 5869, Sameiet Thorleifs Alle 9 Og 17
Organisasjonsnr: 983.608.345
Eier: Petter Tofte Ingvild Skonseng Bjerketv
Leieobjekt: 12
Seksjonsnummer: 12
Adresse: Thorleifs Alle 9, 0489 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 564716.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det følger en garasjeplass til hver boligseksjon (bortsett fra snr 3 og 14, som har utensdørs parkeringsplass).
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.510,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.957,-
Kabel-tv	553,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	908,-	0,-	43.110,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Innkalling til årsmøte 2025 for Sameiet Thorleifs Allè 9 og 17

Møtedato : Onsdag 02.04.2025
Møtetidspunkt : Kl. 1800
Møtested : DISEN SKOLE.- 2 etg. heis er tilgjengelig.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGSKAP FOR 2024**
   A) Årsrapport og regnskap for 2024
   B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET.**
   A) Styrehonorar som sist – Forslag: kr. 125.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG / INFORMASJON

A) Forslag fra styret om endring til vedtektene vedr. regler for dekor i gangene

Styret vil foreslå å begrense adgangen til privat dekor i felles ganger gjennom en ny § 27 i vedtektene.

B) Utendørs beplantning

C) Utbytting av løpere i fellesganger

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år. – Forslag: Harald Tuen
B) Valg av varamedlem for 1 år – forslag: Per-Kristian Dahlstrøm
C) Valg av varamedlem for 1 år – Forslag: Bjørn Syversen

Oslo, 21. mars 2025
Styret i sameiet Thorleifs Allé 9 og 17

Styrets årsberetning

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	Nora Fredborg Prydz	Thorleifs Allé 17
Styremedlem	Petter Tofte	Thorleifs Allé 9
Styremedlem	Hanne Bender Grønstad	Thorleifs Allé 17
Styremedlem	Rita de Lange	Thorleifs Alle 9
Varamedlem	Per-Kristian Dahlstrøm	Thorleifs Allé 17
Varamedlem	Harald Tuen	Thorleifs Allé 9

Nora Prydz stiller ikke til gjenvalg. Rita de Lange har flyttet og Harald Tuen har, som vara, trådt inn som nytt styremedlem.

Valgkomiteen:

Wenche Wickstrand	Thorleifs Allé 9
Tom Roy Aass	Thorleifs Allé 9

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983608345. Sameiet ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorleifs Allé 9

Thorleifs Allé 17

Gårds- og bruksnummer 73/308

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning og revisjon er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomforvaltning AS. Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring, polisenummer 91905590.

Økonomien for året som har gått

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 315 822. dette var omtrent som budsjettert og består av felleskostnader og ladeinntekter El-bil.

Driftskostnader i 2024 var kr 1 182 091 og var noe høyere enn budsjettert.

Årsresultatet på kr 151 066 overføres til egenkapital.

Budsjett for 2025

I budsjettet for 2025 har styret foreslått å beholde samme felleskostnader. Det er lagt inn alminnelig forventet prisvekst på kostnadssiden.

Styrets arbeid

Styret har bestått av flere nye medlemmer som har måttet gjøre seg kjent med sameiet. Vi har forsøkt å forvalte oppgaven vi er tildelt etter beste evne. For å best mulig holde kontinuitet i måten å arbeide på har vi hatt varamedlemmene Per og Harald til stede på alle møter. De har også vært en del av all kommunikasjon styret har hatt.

Det er avholdt seks styremøter i 2024 / 2025. Vi har også hatt jevnlig kontakt via e-post. Styreleder fikk et barn i desember. Det har derfor ikke vært avholdt møter mellom 12. november og 29. januar. Styret har likevel holdt nødvendig kontakt og har ikke ansett at det har vært behov for flere møter enn det som har vært avholdt.

Det er sendt ut tre brev/informasjonsskriv til beboerne.
Som vanlig har det meste av vedlikeholdsarbeidene blitt utført av hagelaget.
De største «sakene» som er utført i løpet av dette året, er:

- Digitalisering av beboerperm
- Fjerning av sykt tre i hagen mellom blokkene
- Utskiftning av verandadører i 3. etg. i nr. 17
- Oppussing av fellesgangene
- Fjerning av fliser og legging av epoxy på enkelte balkonger
- Utbedring knyttet til vanninntrengning fra taket i nr. 17
- Oppdatering av brannsikkerhet
- Innhenting av tilbud på ytterligere malearbeider oppgang og vinduer
- Installering av UPS (nødstrøm) på dørpumper ytterdører.

Styret vil på årsmøtet presentere de kostnader vi anser at vil kunne bli aktuelle det neste året. Dette gjelder primært vedlikehold av ganger og vinduer, samt installering av nytt brannsystem i kjellere. I tillegg kan det de neste årene bli aktuelt med mer omfattende vedlikehold av heisene. Kommunen anslår at forventet levealder i utgangspunktet er mellom 15 og 20 år. Vi vet imidlertid ikke om noe galt med heisene per nå.

Styret satte på vent innkjøp av snøfresere. Dette kan bli aktuelt igjen neste vinter.

Styret har påbegynt arbeidet med å undersøke muligheten for å endre avtalen med Telenor og anskaffe fibernett. Styret vil arbeide videre med dette etter årsmøtet.

Styret har i stor grad benyttet digitale kanaler i Vibbo og Styrerommet for informasjon ut til beboere, kommunikasjon med hverandre og innkallinger til styremøter. Styret har hatt som mål at all kommunikasjon og informasjon til beboere i størst mulig grad digitaliseres fremover. Det er dermed viktig at beboerne, så godt det lar seg gjøre, gjør seg kjent med og benytter Vibbo.

Til Årsmøtet i 5869 Sameiet Thorleifs allè 9 og 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for 5869 Sameiet Thorleifs allè 9 og 17 som viser et overskudd på NOK 151 066. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 19. mars 2025
RSM Norge AS

Fredrik Svertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5SJKB-65E83-KGKGH-BIQOV-0TS1R-9P7WX

Penneo Dokumentnøkkel: 5SJKB-65E83-KGKGH-BIQOV-0TS1R-9P7WX

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 172.226.xxx.xxx
2025-03-19 08:25:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 55JKB-6SEE3-KGKGH-9IQOV-0TS1R-9P7WX

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

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

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

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

SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17
ORG.NR. 983 608 345, KUNDENR. 5869

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 295 400	1 231 878	1 295 532	1 295 400
Ladeinntekter EL-bil		20 422	1 642	13 200	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 315 822**	**1 233 520**	**1 308 732**	**1 312 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-17 625
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-13 891	-9 375	-13 770	-15 000
Forretningsførerhonorar		-56 078	-53 330	-56 700	-62 000
Konsulenthonorar	6	-1 455	0	-9 996	-2 000
Kontingenter		-250	-250	-252	-250
Drift og vedlikehold	7	-322 237	-401 025	-292 093	-328 000
Forsikringer		-115 517	-104 494	-111 296	-120 000
Kommunale avgifter	8	-199 162	-169 134	-198 456	-216 000
Energi/fyring		-90 150	-86 971	-85 020	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 308	-136 689	-146 198	-145 000
Andre driftskostnader	9	-158 943	-138 847	-148 020	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 182 091**	**-1 214 215**	**-1 175 901**	**-1 284 875**
DRIFTSRESULTAT		**133 731**	**19 304**	**132 831**	**27 525**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 542	11 782	11 762	15 000
Finanskostnader	11	-207	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 335**	**11 782**	**11 762**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**151 066**	**31 086**	**144 593**	**42 525**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		151 066	31 086		

Transaksjon 09222115557540301134 Signert NPF, RDL, HKG, PT

SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17
ORG.NR. 983 608 345, KUNDENR. 5869

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		37 488	0
Driftskonto OBOS-banken		359 825	389 314
Sparekonto OBOS-banken		485 867	370 118
SUM OMLØPSMIDLER		**883 180**	**759 467**
SUM EIENDELER		**883 180**	**759 467**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		833 006	681 939
SUM EGENKAPITAL		**833 006**	**681 939**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 602	10 710
Leverandørgjeld		34 573	48 256
Påløpte kostnader		0	18 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 175**	**77 528**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**883 180**	**759 467**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Sameiet Thorleifs Allé 9 Og 17

Nora Prydz Fredborg Rita De Lange Hanne Kristin Grønstad

Petter Tofte

Transaksjon 09222115557540301134 Signert NPF, RDL, HKG, PT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 149 408
Kabel-TV	145 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 295 400**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 891.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 455**

Transaksjon 09222115557540301134 Signert NPF, RDL, HKG, PT

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 410
Drift/vedlikehold VVS	-3 656
Drift/vedlikehold elektro	-14 086
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 918
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 693
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 618
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 765
Kostnader dugnader	-6 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-322 237**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-118 586
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-74 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 162**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 037
Verktøy og redskaper	-5 781
Driftsmateriell	-4 028
Lyspærer og sikringer	-200
Renhold ved firmaer	-48 612
Snørydding	-25 187
Gressklipping	-42 175
Andre fremmede tjenester	-2 796
Kontor- og datarekvisita	-3 941
Trykksaker	-1 327
Andre kontorkostnader	-964
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 731
Velferdskostnader	-2 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-158 943**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 749
SUM FINANSINNTEKTER	**17 542**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-207**

Valgkomiteens innstilling til styreverv for 2025/2026

Styret for 2024/2025 har bestått av :

Nora Fredborg Prydz -	Styreleder -	på valg – tar ikke gjenvalg
Hanne Bender Grønstad -	Styremedlem-	ikke på valg
Petter Tofte -	Styremedlem-	ikke på valg
Harald Tuen		
etter at Rita de Lange gikk ut -	Styremedlem-	på valg
Per-Kristian Dahlstrøm-	Varamedlem -	på valg

Valgkomiteens innstilling til styreverv for 2025/2026

Harald Tuen -	Styreleder, 1år
Hanne Bender Grønstad-	Styremedlem
Petter Tofte-	Styremedlem
Per-Kristian Dahlstrøm-	Varamedlem, 1år
Bjørn Syversen	Varamedlem, 1år

For valgkomiteen

Wenche Wickstrand

Transaksjon 09222115557540301134 Signert NPF, RDL, HKG, PT

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

REGISTRERINGSBLANKETT
for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

Protokoll fra ordinært årsmøte i : Sameiet Thorleifs alle 9 og 17

Møtedato: 02.04.2025
Møtetidspunkt: Kl. 1800
Møtested: Disen skole

Til stede: 14 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av : Harald Tuen

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Harald Tuen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Petter Tofte foreslått. Som protokollvitne ble Vilfred Farstad foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Ingen innvendinger, og både årsarapport og årsregnskap ble godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 125 000,-

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **SAKER**
Saksframstilling: Oppheng av bilder og interiør i fellesarealer

Forslag til vedtak: «Privat oppheng av skilt/bilder i fellesgangene er kun tillatt i et parti på 30-40 cm bredde på den ene siden av hver enkelt beboers utgangsdør (på samme side som dørhåndtaket). Bildene skal ikke kunne oppleves støtende av de andre beboerne (f.eks. religiøse, politiske eller seksuelle bilder eller symboler»

Stemmer
Nei: 7 (35%)
Ja: 13 (65%)
Totalt: 20 (100%)

Vedtak: Nei, vedtektene vil ikke oppdateres, ettersom forslaget ikke nådde 2/3 flertall.

Saksframstilling: Beplantning av utearealer

Ønsker vi å plante ytterligere trær rundt på tomten til sameiet. Avstemning på hvorvidt dette er ønskelig av beboerne.

Forslag til vedtak: «Beplante ytterligere trær eller la ting være som i dag»

Nei: 8
Ja: 12
Totalt: 20

Vedtak: Godkjent, styret vil gå videre med beplantning av utearealene.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Harald Tuen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for (ytterligere) 1 år, Hanne Bender Grønstad (tidligere valgt inn for 2 år)

Som styremedlem for (ytterligere) 1 år, Petter Tofte (tidligere valgt inn for 2 år)

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Syversen foreslått.
Vedtak: Godkjent

Som varamedlem for 1 år, ble Per Kristian Dahlstrøm foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Wenche Wickstrand foreslått
Vedtak: Godkjent

3

E Andre komiteer/utvalg
Vedtak: Ingen

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Harald Tuen

Fører av protokollen
Navn: Petter Tofte

Protokollvitne 1
Navn: Vilfred Farstad

4

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Harald Tuen	Thorleifs Alle 9, 0489	1 år
Styremedlem	Hanne bender Grønstad	Thorleifs Alle 17, 0489	1 år
Styremedlem	Petter Tofte	Thorleifs Alle 9, 0489	1 år
Varamedlem	Per Kristian Dahlstrøm	Thorleifs Alle 17, 0489	1 år
Varamedlem	Bjørn Syversen	Thorleifs Alle 9, 0489	1 år

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Thorleifs allé 9 og 17
(Heretter kalt sameiet)

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Thorleifs allé 9 og 17 , **gnr. 73, bnr. 308 i Oslo kommune,** med fellesanlegg av enhver art.

Seksj. nr.	Sameiebrøk
1	960/18550
2	600/18550
3	600/18550
4	970/18550
5	960/18550
6	600/18550
7	600/18550
8	970/18550
9	900/18550
10	1200/18550
11	915/18550
12	960/18550
13	600/18550
14	600/18550
15	970/18550
16	960/18550
17	600/18550
18	600/18550
19	970/18550
20	900/18550
21	1200/18550
22	915/18550

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet og den tilleggsdel som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Parkeringsplassene i garasjene kan ikke selges til andre enn de som eier leiligheter i sameiet. Bortleie kan ikke skje til andre enn sameiets beboere.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt hver seksjons tilleggsdel herunder garasje, boder, terrasser/balkonger,trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Påførte Skader av en seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for å utbedre for egen regning.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering av navn, adresse og erververs fødselsnummer..

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det (her minst 1 seksjon), og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter
- forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13
Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved 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 tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 22
Unødvendige kostnader påført sameiet

Sameier som påfører fellesskapet (sameiet) unødvendige utgifter ved å bestille arbeider eller varer som ikke er godkjent av styret, vil bli belastet disse utgiftene.

§ 23
Strømuttak til privat forbruk.

Alle strømuttak til privat forbruk må bekostes av hver enkelt sameier.
Dette gjelder ladeuttak til El-bil, uttak til motorvarmere på P- plasser, uttak i boder til frysebokser o.l.
Uttakene skal settes opp av autorisert firma, og det skal leveres inn : **Samsvarserklæring.**
Strømforbruket skal belastes den enkelte sameier over sin nåværende strømmåler, eller egen strømmåler. Styres varsles før arbeid settes i gang.

§ 24
Husdyr i sameiet

Det er tillatt å holde husdyr. Melding om dette må gis til styret. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Kun 1 – ett – husdyr pr. leilighet.

§25
Bygningsmessige arbeider på terrasser/balkonger

Alle arbeider som skal utføres på terrasser/balkonger MÅ godkjennes av styret, da dette pr. definisjon er en del av fellesområdene og sameiets ansvar. Styres skal varsles før arbeid settes i gang, og det skal komme klart frem hva som skal gjøres og av hvem. Den enkelte seksjonseier kan bli holdt **økonomisk ansvarlig** hvis det utføres arbeider uten godkjenning, og av ikke autoriserte håndverkere. **HUSK å gjemme kvitteringer** i tilfelle senskader eller feil og mangler. «Gjør det selv» arbeider o.l. som medfører skader på fellesområdene vil medføre økonomiske konsekvenser for den enkelte. Dette gjelder primært gulvene, f.eks. flislegging eller andre installasjoner som kan medføre skader og økt vedlikehold av yttervegger som skader på andre sameiers seksjoner.

§26
Oppbevaring av gassbeholdere

I henhold til gjeldende brannforskrifter er det **IKKE** lov å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder eller garasjeanlegg som er under bakkenivå. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

Revidert på årsmøte 26. april 2005
Revidert på årsmøtet 24.april 2007
Revidert på årsmøtet 25.april 2012
Revidert på årsmøtet 23.april 2014
Revidert på årsmøtet 20 april 2016
Revidert på årsmøtet 25.april 2018

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9/17

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene , og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Lek (spill m.m.) på sameiets område skal foregå på en slik måte at det tas hensyn til beboerne. Sørg for generell opprydning etter uteaktiviteter.

Det er forbudt å parkere på stikkveier og utenom de oppsatte parkeringsplasser innen sameiets område. Det er beboernes ansvar å informere besøkende om sameiets parkeringsbestemmelser.

Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser og lignende skjer etter styrets retningslinjer til enhver tid.

Oppsetting av private utendørs parabolanlegg/radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det er tillatt å holde husdyr. Melding om dette må gis til styret. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Kun 1-ett husdyr pr. leilighet.

Dersom det skal grilles på balkongen må det benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

Røyking i felleskorridorer og i garasjene er forbudt.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 23.00 – kl 06.00.
Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 24.00 – kl 06.00 fredag og lørdag.
Boring, snekring og lignende er ikke tillatt på hverdager etter kl 20.00 eller lørdager etter kl.18.00.
Ikke tillatt på søn- og helligdager.
Vis for øvrig hensyn og informer naboer!

Musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager eller etter kl 22.00 og ikke før kl 09.00 på hverdager. Musikkøvelsene tillates bare etter
særskilt avtale og med samtykke av beboere over, under og ved siden av.

Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg o.s.v.

SØPPEL

Alt søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig og bindes om før pakken bringes til standplass.

Ting som ikke kan pakkes i dertil egnede kasser, må beboerne selv sørge for å få fraktet bort.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Ved bruk av leilighetene skal sameierne spesielt påse at:

- kraner og klosetter ikke fremkaller sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av slike deler snarest finner sted.
- kraner ikke må stå åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
- uvedkommende ting ikke kastes i klosettet og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasker eller sluk.

Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

*..

Fastsatt på ordinært årsmøte 18.4.2002 (revidert utgave 27.5.2002)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
THORLEIFS ALLE 9

Dato: 29.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510772
1368

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 308

Vi viser til bestilling av 20250429 for THORLEIFS ALLE 9.

GNR. 73 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1934.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3043 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

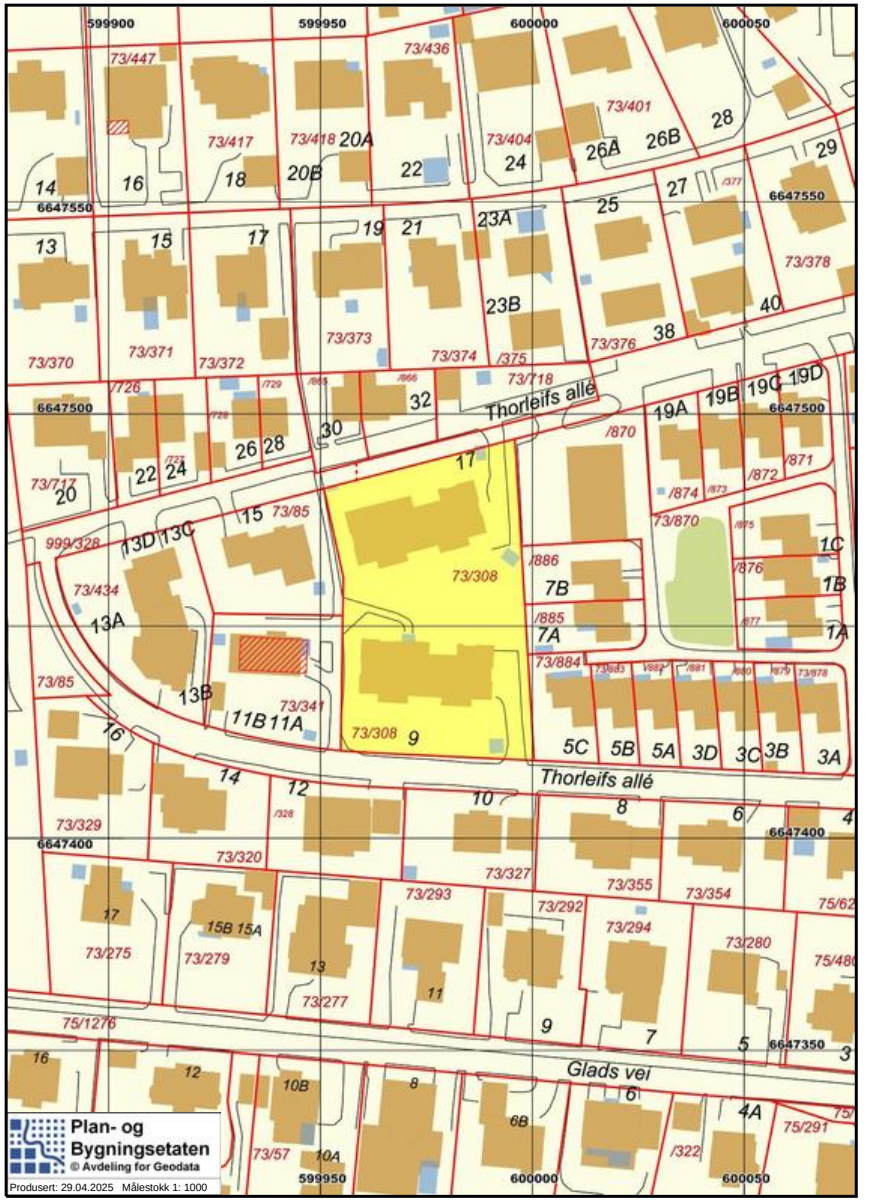
Kristin Tveit
Enhetsleder

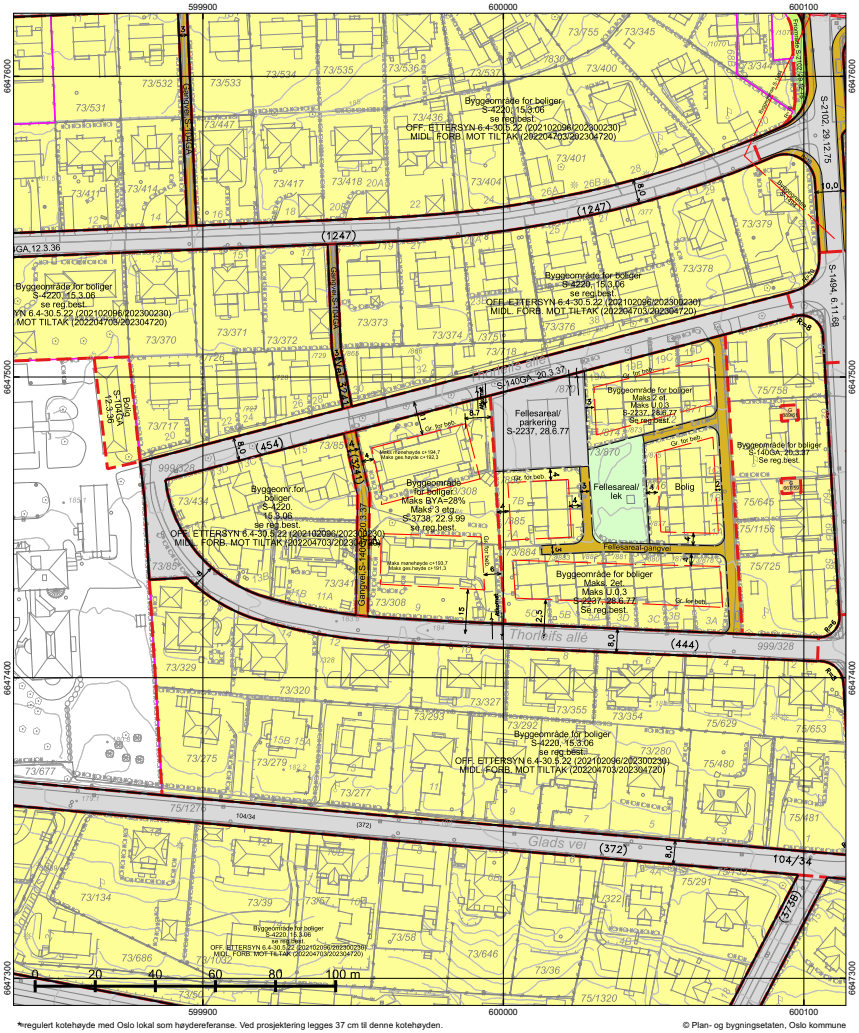
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

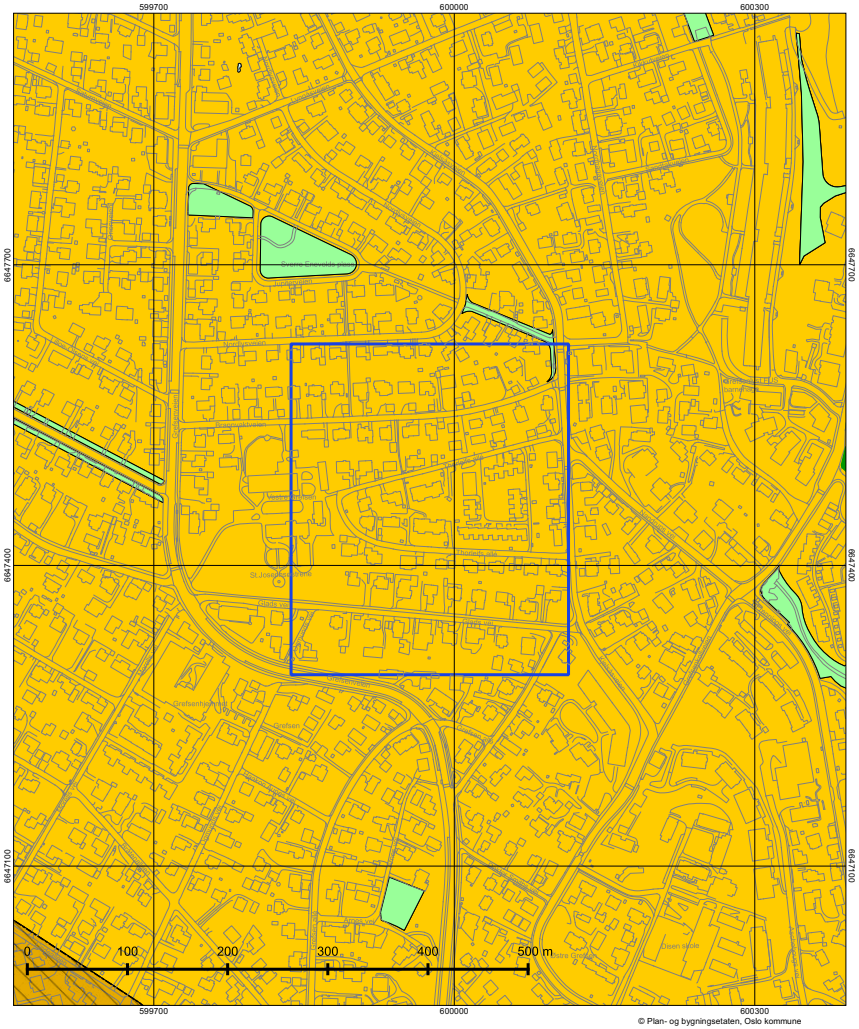
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




599900
600000
600100
6647600
6647500
6647400
6647300
Thorleifs allé
Glads vei
Thorleifs gate
Fellesareal/ parkering S-2237, 28.6.77
Fellesareal/ lek
Bolig
Fellesareal gangvei
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/20230720)
Byggeområde for boliger Maks 2 el. Maks U.0.3 S-2237, 28.6.77 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1400A, 20.3.37 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks BYA=28% Maks 3 etg. S-3738, 22.9.99 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks 2et. Maks U.0.3 S-2237, 28.6.77 Se reg.best.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gangvei S. 1400A, 20.3.37
Gangvei S. 1400A, 20.3.37
Gangvei S. 1400A, 20.3.37



Oslo

Dato: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141994/86510772
Deres ref.: 199131

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3738

Thorleifs Alle 9, Endret reguleringsplan. Boliger. Bydel Grefsen-Kjelsås.

Vedtaksdato: 22.09.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707473
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 56797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 73 BNR. 750 OG 308, THORLEIFS ALLÉ 9.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg innenfor grense for bebyggelse.
Maks % BYA for planområdet totalt er 28%. Maks 3 etasjer.
Maks gesimshøyder / mønehøyder er:

For det nordre byggeområdet:
C+192,3 /C+ 194,7 Heisoppbygg kan føres opp til C+195,7.

For det søndre byggeområdet:
C+ 191,3 / C+ 193,7 Heisoppbygg kan føres opp til C+194,7.

3. etasje skal ha skrått tak med maks 45 graders vinkel.

Bebyggelsen skal plasseres slik at ytterkant balkonger flukter med grense for bebyggelse mot vei.

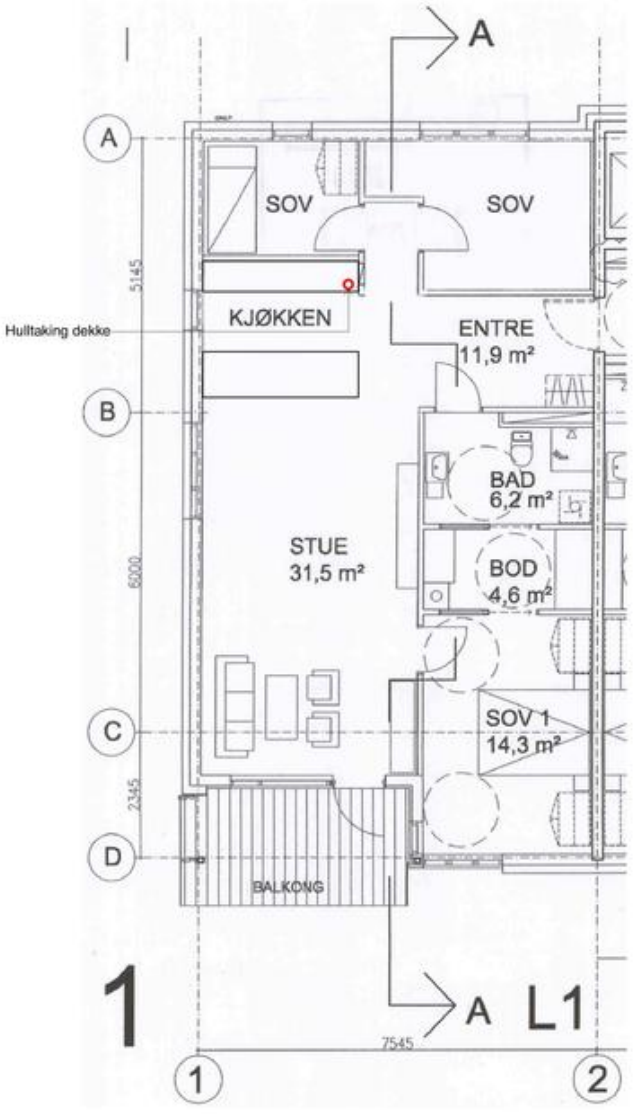
§ 3. Materialvalg, fargebruk og fasadeutforming skal tilpasses strøkets bebyggelse.
Over maksimal mønehøyde tillates kun atkomst for vedlikehold av tak. Det tillates ikke ventilasjonsanlegg over tak

§ 4. Leilighetsfordelingen skal være 2 og 3 roms leiligheter, alle tilrettelagt for rullestolbrukere.
Det gis mulighet for 4-roms leiligheter i 3.etasje. En leilighet tillates benyttet til fellesfunksjoner og kontor for hjemmehjelp /tilsynspersonale.

§ 5. Parkering dekkes med 1,1 p-plass pr. leilighet hvorav 0,75 p-plass pr. leilighet i parkeringskjeller.
Nedkjøring til parkeringskjeller skal dekkes på egen grunn. Mellom nedkjøring og nabogrense i øst skal det etableres en vegetasjonssone i min. 2 m bredde.

§ 6. Felles utomhusarealer skal være tilgjengelig for alle beboere og tilpasses rullestolbrukere. Kravet til felles uteoppholdsareal er min. 50m² pr. leilighet.
Sammen med søknad om byggetiltak skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten.
Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling av eksisterende allétrær og beplantning, kjøre- og gangveier, felles oppholdsarealer og parkering.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 7. Trærne i alleen inntil planområdets nordre grense skal sikres under utbyggingen.



REV.	DATO	TEGN	KONTR	GODKJ	ENDRING

Kommunenr-, gårds- og bruksnr.: 0301 / 73 / 308

Kartdatum: Euref89, UTM sone 32, NN2000 ???

Prosjektfase:

AROS
ARKITEKTER AS
Havnegata 15
4306 Sandnes
tlf: 476 84 000
web: www.aros.no
org.nr: 999 655 114

Ingvild Skonseng Bjerketvedt

Thorleifs Allé 9, H0101

Thorleifs Allé 9, 0489 Oslo, Norge

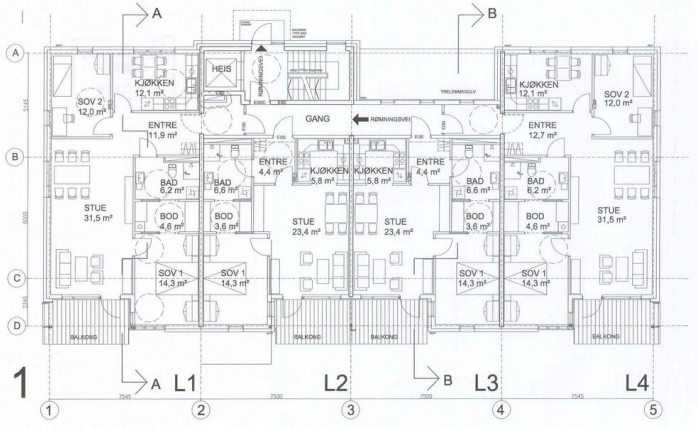
Plan_ny løsning

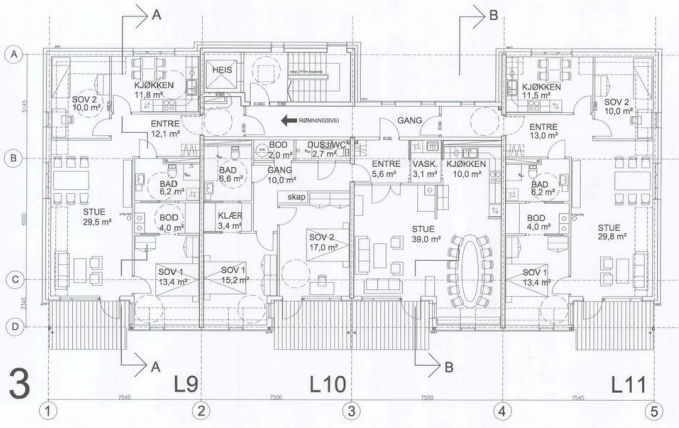
TEGN	KONTR	GODKJ	MÅLESTOKK	DATO
SID	BAS	BAS	1:100 (A3)	09.08.2023

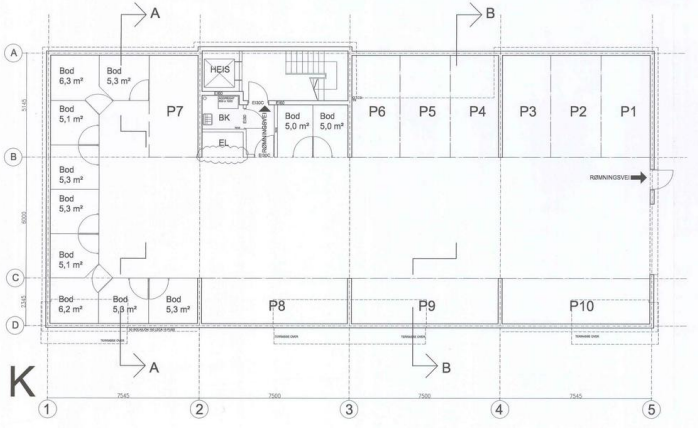
OPPDRAGSNR.: 3924

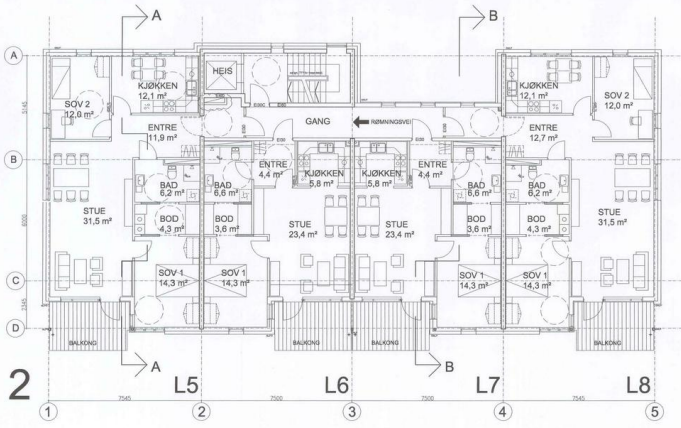
TEGNING NR. A20-01

REV.









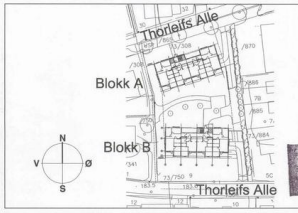
OBS: INNVENDIGE LETTVEGGER ER MÅLSATT TIL ST.VERK
GIPS KOMMER I TILLEGG.

REV.:	DATO:	DATO MOD.:	SIGN:	KONTR.:	TEKST.:
N	26.09.00		JKM	RPC	VINDUER ENDRET I.H.T. SØKNAD OM ENDRING AV TILATELSE.
M	18.09.00		JKM	RPC	DETALJ HENVISNINGER, INNGANG TIL TRAPPEROM
L	30.08.00		JKM	RPC	ENDRINGER INNV. DØRER
K	29.08.00		JKM	RPC	DIV. ENDRINGER
J	25.08.00		JKM	RPC	Redigerte kjøkkener
I	11.08.00		JKM	RPC	Balkonger 1., 2.+3. etg., heisfronter, detalj henvisninger
H	19.06.00		JKM	RPC	Vindusbredden redusert, akse A/3
G	14.06.00		JKM	RPC	VISE TAK. NEDLØPER, FALL PÅ FLATTAK + SLUK
F	05.06.00		JKM	RPC	DIVERSE ENDRINGER
D	14.04.00		RPC	RPC	AKSER JUSTERT. VINDU SOV 2 FLYTTET MOT AKSE B
					KARNAPPER ENDRET. BETONG VEGGER REDUSERT TIL 200 MM
					UTVIDET KJELLER FJERNET. LEIL. 10 & 11 SAMMENSLÅTT
					YTTERVEGG LIV JUSTERT IHT KONSTRUKSJON ALLE ETASJER
C	21.02.99		RPC	RPC	YTTERVEGG LIV JUSTERT IHT KONSTRUKSJON OG DETALJER
					OBS! BARE KJELLER OG 1. ETG. - AKSER REVIDERT.
B	17.01.00		RPC	RPC	PARKERINGSKJELLER JUSTERT. TRAPP ENDRET
A	15.11.99		RPC	RPC	VINDUER OPPDATERT IHT FASADE

PROSJEKTERINGE	MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.:	REV.INDEX:
A	1:100	A9705.110	N

TEGNINGSNAVN / TITTEL:
Blokk B - Syd
Planer - kjeller, 1. etg., 2.etg., 3. etg.

PROSJEKTNR:	TEGNET:	AV:	DATO:	KONTROLL:	TEGNINGSSTATUS:
9705	KONTR.:	RPC	17.09.99		RAMMESØKNAD
		RPC	17.09.99		VEDL. D-03



OMSORGSLEILIGHETER
THORLEIFS ALLÉ 9, OSLO - Gnr. 73 Bnr. 750 & 308

VEIDEKKE BOLIG AS
Postboks 1715 Vika 0121 Oslo
Tlf: 23 27 50 00 Fax: 23 27 50 14

RÅDG.ING.BYGG	–	TLF:	FAX:
RÅDG.ING.VVS	–	TLF:	FAX:
RÅDG.ING.ELEK	–	TLF:	FAX:
LANDSKAPSARKITEKT	–	TLF:	FAX:

ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4 0153 OSLO
Tlf: 23 31 68 80 Fax: 23 31 68 90

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AROS arkitekter AS
Langgaten 10
4306 SANDNES

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2024
	202311989 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: THORLEIFS ALLÉ 9
Tiltakshaver: INGVILD SKONSENG BJERKETVEDT
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 73/308/0/0
Søker: AROS arkitekter AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Thorleifs allé 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille i dekke i leilighet H0101, mottatt 15.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311989			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	09.08.2023	1/5
Plan	A20-01	09.08.2023	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
INGVILD SKONSENG BJERKETVEDT, Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Veidekke ASA - Div. Bygg Region Oslo
Skabos vei 4
0212 OSLO

KOPI

Dato 2 MAI 2018

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **199911393-78** **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	**THORLEIFS ALLE 9**	Eiendom:	73/308/750/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Veidekke ASA - Div. Bygg Region Oslo	Adresse:	Skabos vei 4, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført,- jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild Johannessen
Ayd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorleifs allé 9 0489 OSLO

Betegnelse: Gnr 73, bnr 308, snr 12 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no