

Thorleif Haugs vei 97L



Velkommen til

Thorleif Haugs vei 97L



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Voksenkollen

Idyllisk familiebolig fra 2019 med solrik hage og takterrasse | Rolig og familievennlig ved marka | Garasjeplass m/lader

Prisantydning	11 800 000,-
Omkostninger	296 350,-
Totalpris	12 096 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 546,-
BRA-i	128 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Vegard Eidså Andersen
Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lekker familiebolig i naturskjønne omgivelser på populære Kollentunet, med idyllisk hage, solrik takterrasse og høy standard fra 2019. Fredelig og barnevennlig bomiljø på toppen av Oslo, med marka som nærmeste nabo. Bilfritt og hyggelig tun med mange småbarnsfamilier, lekeplass og et inkluderende naboskap der barna løper fritt mellom dørene.

- Moderne rekkehus med hageidyll, utsikt og ro
- Solrik og barnevennlig hage
- Skjermet takterrasse
- Sigdal-kjøkken med Siemens hvitevarer
- Stue med vedovn + loftstue
- Tre soverom | To bad + wc
- Gulvvarme i hele 1. etasje
- Balansert ventilasjon
- Garasje med lader
- Barnevennlig tun med lekeplass
- Tilgang til treningsrom og smørebod
- Marka rett utenfor døren | Ca. 400 m til Frognerseteren
- Gode barnehager i området

Arealer og innhold

BRA-i:	128 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	48 kvm

Beskrivelse

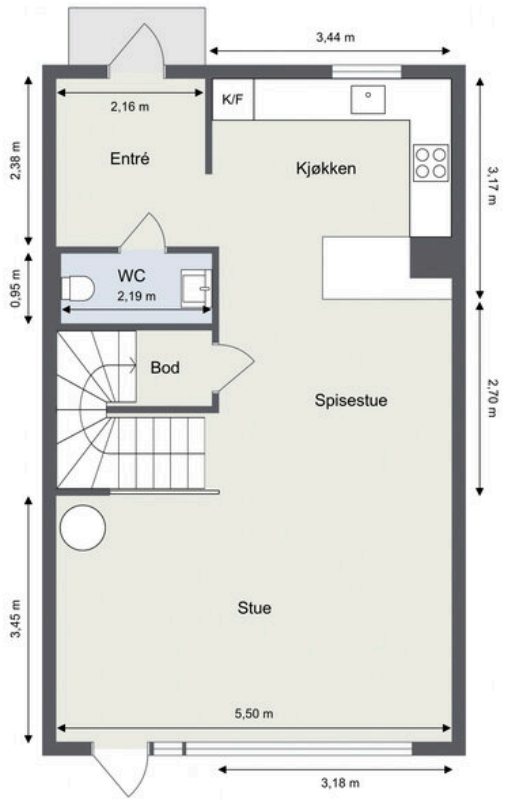
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, toalettrom, kjøkken, trapperom og kott
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 29 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, tre soverom og to bad
Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Trapperom, loftstue og bod
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 19 kvm. Takterrasse

Thorleif Haugs vei 97L

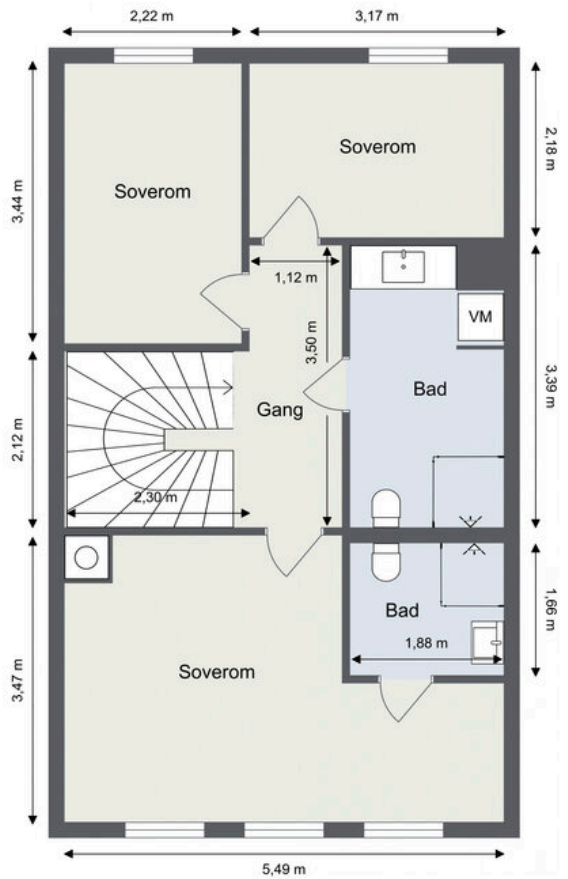
Hovedetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Thorleif Haugs vei 97L

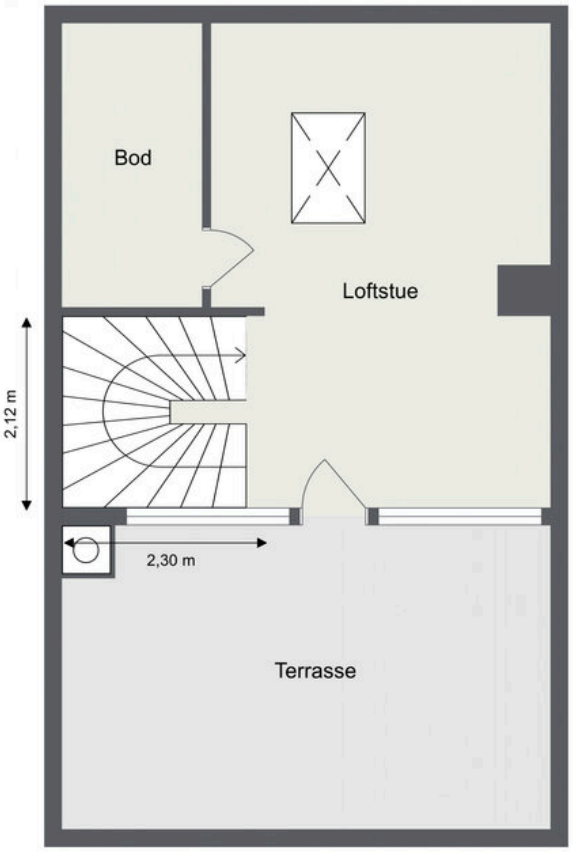
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Thorleif Haugs vei 97L

Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.
















GOURMETMAT
BRØDBOKA
GULL
SIEMENS


TEA
SIEMENS
SIEMENS




GOURMETMAT
BRØDBOKA
GULL






















SIEMENS








SPEEDSHOP
WINGS


































97L


97L
97M


8


concept 2

Informasjon

Thorleif Haugs vei 97L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0104/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Thorleif Haugs vei 97L, 0791 OSLO
Gnr 33, bnr 218, snr 23 i Oslo kommune

Selgere
Karl Kristian Nordheim
Marte Sønstevold

Byggeår
2019

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
295 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
296 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
315 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 096 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 115 550,- (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

Arealer

BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, toalettrom, kjøkken, trapperom og kott
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 29 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, tre soverom og to bad
Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Trapperom, loftstue og bod
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 19 kvm. Takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder følgende:
1. etasje: Entré, toalettrom, kjøkken, trapperom, kott, stue med peisovn og utgang til markterrasse og hage
2. etasje: Trapperom, tre soverom og to bad
Loft: Trapperom, loftstue med utgang til takterrasse og bod

Det medfølger/disponeres én bod og én parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré:
Boligen har en god intern beliggenhet, rett ved skogkanten. Hellebelagt og pent opparbeidet inngangsparti med plass til en liten sittegruppe. Inngangspartiet er delvis overbygget og utstyrt med belysning og knagger.

Romslig entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler og downlights i himling. Inngangsdør med glassfelt og elektronisk dørlås. Skreddersydd skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det adkomst til wc og kjøkken/stue.

Stue:
Lys og innbydende stue med utgang til hage og terrasse. Peisovn, enstavs parkett, gulvvarme og downlightsbelysning. Veggflatene er malt i tidsriktige fargetoner, noe som er gjennomgående for hele boligen. Store vindusflater gir svært gode lysforhold og romfølelse. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Ved innflytting i 2019 ble det gjort flere gjennomtenkte tilvalg, blant annet gulvvarme i hele 1. etasje, spotter, USB/USC-ladepunkter i alle etasjer, samt

oppgraderte lysbrytere og stikkontakter. Det ble også montert duetter på alle vinduer og markise på terrassen.

Stuen ligger i åpen og fin forlengelse av kjøkkenet, og har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøbler. Under trappen er det et kott med ekstra lagringsplass.

Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet markterrasse på ca. 16,7 kvm. med markise og plass til hagebod. Direkte adkomst til flat, barnevennlig hage med gode solforhold. Hagen er skjermet med tujahekk. I 2023 ble hagen planert og det ble lagt helt ny plen. Uteområdet fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret, og egner seg utmerket til lek, soling og sosiale sammenkomster – et eldorado for barnefamilier.

Lys og luftig loftstue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater, inkludert takvindu, gir meget gode lysforhold. En ekstra stue kan bidra med ekstra spillerom for familien, og er et fint sted å trekke seg tilbake. Rommet egner seg utmerket som tv-stue, hjemmekontor eller treningsrom. Adkomst til stor bod med gode oppbevaringsmuligheter. Fra loftstuen er det utgang til en skjermet og solrik takterrasse på ca. 19 kvm. med flott utsikt og god plass til utemøbler.

Kjøkken:
Lekkert Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens. Tidsriktig innredning med glatte fronter, soft-close system og laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum og nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Som tilvalg ble det etablert en funksjonell smartvegg bak komfyren med plass til kniver, tørkerull og kroker. Baksiden av kjøkkenbenken ble i tillegg bygget inn for ekstra oppbevaringsplass. Kjøkkenet har enstavs parkett, gulvvarme og downlightsbelysning. Rommet er lyst, usjenert og har utsyn mot skogen. Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap er integrert.

Bad og wc:
Boligen inneholder to bad og ett separat wc-rom. Begge badene ligger i boligens 2. etasje, i samme etasje som soverommene. Ett bad er tilknyttet hovedsoverommet. Alle badene har moderne og gjennomført interiør med pene, flislagte overflater. De er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med lysspeil. Badet med adkomst fra gang har badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet med adkomst fra hovedsoverommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Begge badene har varmekabler i gulv og downlights i himling.

Separat wc-rom/gjestetoalett i 1. etasje med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet har varmekabler i gulv, downlights i himling, vegghengt toalett og moderne innredning med lysspeil. Adkomst fra entréen.

Soverom:
Boligen har tre soverom, alle i 2. etasje – praktisk plassert sammen med begge badene. Alle soverommene har enstavs parkett, veggflater malt i behagelige fargetoner, og store vinduer som gir gode lysforhold og en luftig romfølelse. Hovedsoverommet har downlights i himling, skreddersydde garderobeløsninger og direkte adkomst til eget bad. De to øvrige soverommene har gode møbleringsmuligheter og like pene overflater. De to mindre soverommene har en usjenert beliggenhet og idyllisk utsyn mot grøntområder – helt uten innsyn.

Parkering

Til boligen medfølger garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Nåværende eier har leid en ekstra garasjeplass av en nabo i garasjeanlegget. Det er flere i sameiet som leier ut garasjeplasser.

Ladepunktene på parkeringsplassene følges opp av sameiet, og det faktureres maksimalt 1 gang per kvartal. Da sendes det separat spesifisert faktura fra forretningsfører til den enkelte beboer. I perioder kan det være at man ikke får faktura før beløpet har blitt av en viss størrelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vi har fått planert hagen og lagt ny plen og byttet ut en del thuja. Utført av Vedøre Hage og Landskap AS sommeren 2023.

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:
Det kom noe vann inn i felles bodområde i forbindelse med kraftig regnvær. Dette skyldtes et tett sluk. Det ble umiddelbart utbedret. Det omfattet ikke vår bod.

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

Beskriv: Utekranen frøs til november 2022. Dette ble reparert av Rørleggerhuset AS. Vi fikk satt inn en stoppekran for utekran ved kjøkkenvask.

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.
Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i boligen i september 2020. Det ble gjennomført en sanering umiddelbart av Nokas Skadedyrkontroll AS umiddelbart. Ikke sett noen skjeggkre siden.

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

Beskriv:
Vifta i ventilasjonsanlegget stoppet i starten av 2022. Produsenten kom og byttet ut vifta på reklamasjon. Ingen feil siden.

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

kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv:
Vi har leid en garasjeplass av en nabo i felles garasjeanlegg. Det er flere i sameiet som leier ut garasjeplasser. Alle fasadene i sameiet ble malt sommeren 2021. Det har vært noen lekkasjer på toalett i felles treningsrom. Dette er håndtert og utbedret i sameiets regi.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

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:

Utvendig:
- Taktekkingen er av betongtakstein
- Renner og nedløpsrør i stål utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon
- Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2018
- Hovedytterdør og malt balkongdør i tre, produksjonsår 2018

Innvendig:
- Gulv: parkett og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater
- Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje
- Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger
- Isolert stålpipe og vedovn
- Lakkert tretrapp
- Innvendig har boligen malte glatte dører

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Det er antatt avløpsrør av plast
- Boligen har balansert ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarslere og pulverapparat

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

Innvendig > Overflater:
• Det er noe bom/hullyd under fliser i entré + toalettrom, forlist dekker ikke over parkett i stue mot yttervegg

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle leieforhold.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme i hele 1. etasje, samt på begge bad, entré og wc
- Vedovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 842 kWh. (2024)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 546,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, garasje, kabel-tv/bredbånd, strøm til fellesarealer, brøyting, snørydding, strøing, forretningsførsel, samt bruk av felles treningsrom og smørebod.

Garasje: kr. 150
Kabel-TV og Bredbånd: kr 364
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 4032

Månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm elbillading

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

Eiendomsskatt

Kr 8 985,- pr. 01.01.2025
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 4 023 626,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 176 609,- 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

Boligen er tilknyttet Global Connect. Det leveres fiber og/eller kabel-tv, hvor nåværende eier har valgt å kun ta fiber. Dette er en del av felleskostnadene til sameiet, så ingen separat faktura. Dersom man ønsker enda bedre fiber og/- eller legge til kabel-tv så kan man også oppgradere abonnementet hos Global Connect mot å betale et tillegg.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kollentunet, orgnr. 922700036

Om sameiet

Sameiet Kollentunet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922700036 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet består av 33 boligseksjoner fordelt på 15 bygninger. Bygningene har 2 underliggende garasjekjellere, hvor det er 52 parkeringsplasser. I garasjekjellerne er det boder organisert som tilleggsdeler, parkeringsplasser organisert som næringsseksjoner og tilleggsdeler, samt felles treningsrom og smørebod.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring:
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 88426983.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres. For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

Styrets arbeid 2024:
Styret i sameiet Kollentunet har i 2024 i all hovedsak hatt fokus på drift av fellesanleggene og forvaltning av fellesområdene. Styret er svært glad for det gode naboforholdet som er etablert på tunet, hvor beboere i all hovedsak respekterer
hverandres forskjellighet og samtidig støtter og tar hensyn til hverandre. Styret har lagt mye vekt på opprettholdelse av det gode fellesskapet i sine vurderinger ift forespørsler om endringer og i forholdet til sameiets naboer.

Til tross for nøktern forvaltning av sameiets økonomi var det nødvendig å justere opp felleskostnadene med virkning fra januar 2025. Hovedårsaken er generell kostnadsvekst i nødvendige tjenester som leveres til tunet og økte kommunale avgifter.

Det ble gjort flere service'er og oppgraderinger av ventilasjonsanlegg, vvs-anlegg og garasjeporter i 2022 og 2023 som har gitt god effekt og akseptabel oppetid. Kostnader ved reparasjoner av garasjeportene er høye, og det har vært høyt fokus fra styrets side å formidle forebyggende tiltak for å unngå unødvendige og brukerskapte feil på portene. Det vil måtte gjøres vurderinger i det videre om sameiet er tjent med å bytte ut portene med noen som har høyere toleranseevne for hyppig bruk.

Styret har håndtert nabovarsler ifm ombygging og utbygging av nabotomt som grenser mot sameiet i sør. Det har vært mye saksbehandling og gjennomgang av nabovarslene i styret som har resultert i at styret har sendt inn merknader til utbyggingen i flere omganger. Utbygger opptrer profesjonelt og ryddig. Sameiet har blant annet stilt spørsmålstegn ved utnyttelsesgraden av tomten og har

påpekt at for noen av sameiet Kollentunets beboere vil utsikt og lysforhold bli forringet.

Det er høy frekvens på bruk av treningsrommet. Ifm fjorårets generalforsamling ble det etablert en gruppe som har jobbet med kjøp og salg av treningsapparater og økt kvalitet på treningsrommet generelt. Hensikten med å få mer allsidige treningsmuligheter i rommet er oppnådd, og styret er meget fornøyd med egeninnsatsen til de i gruppen som har holdt kostnadene ved utbedringene godt innenfor rammene.

Styret har videre brukt tid på å vurdere muligheter for alternative faste dekker på veier og stier på tunet da dette er et ønske fra flere av beboerne. Utfordringen er at det stilles høye krav til drenering som gjør at enkelte typer dekker (som asfalt) ikke kan brukes. Det finnes alternative dekker som drenerer iht krav. Kostnader for disse er relativt høye og det har vært noe krevende å få svar på om disse typer dekke tåler vinterforhold med snø/is/vann og maskinell fjerning av snø. Det er bred enighet om i styret er at det må gjøres en større drenerings-utbedring på laveste punkt ved lekeplassen på tunet. Her samles mye vann som blir til is i vinterhalvåret og som medfører uakseptabelt mye overvann ved mildvær og på våren. Befaring og innhenting av anbud for å løse dette er i prosess.

Når anbudene er innhentet skal det tas en vurdering på om dette er noe sameiet ønsker å gå videre med. Dersom man velger å gå videre med det så er det to mulige fremgangsmåter.

Den første muligheten er at kostnaden ved å legge et slikt belegg ikke er større enn at sameiet kan finansiere dette på oppspart kapital. Den andre muligheten er at kostnaden er noe høyere, slik at dette må vedtas på GF. I sistnevnte variant så må det fremmes et forslag til neste års GF, eventuelt et ekstraordinært GF, og deretter må denne investeringen vedtas av GF.

Med andre ord, dette er fortsatt helt på planleggingsstadiet, og det er ingen kostnader som er vedtatt på nåværende tidspunkt.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiets lån:
Handelsbanken 9053.70.74611 tatt opp i juli 2021.
Opprinnelig lånebløp kr 1 197 000,-.
Nominell rente 7,600 % p.a., effektiv rente 8,070 % p.a.
Restgjeld pr. 15.05.25 er kr. 811 863,-
Lånet innfris 30.07.2031.

Seksjonene 4,6,8,10,13,14,19,22,23,27,29 og 31 dekker ikke avdrag og renter på lånet da de betalte inn respektiv andel av prosjektets kostnad ved kapitalinnkalling. Nevnte seksjoner er dog solidarisk ansvarlig for lånet med øvrige seksjonseiere.

Denne boligen er seksjonsnummer 23, hvilket betyr at denne seksjonen ikke er med å betale for felleslånet.

Ingen fellesgjeld pr. 15.05.2025.

Fellesformue

Kr 14 341,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 27 003,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 196 091,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

På sameiets tomt er det en salamanderdam, som må vedlikeholdes av sameiet i hht. reguleringsbestemmelser og utomhusplan.

Trær på fellesarealer og tilleggsdeler grunn som fremkommer på utomhusplanen ved stiftelse av sameiet, kan kun beskjæres og/eller felles etter godkjennelse fra styret og i tråd med reguleringsbestemmelsene og utomhusplanen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88426983

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 160 kvm (Eiertomt)
Boligene har tomt på 160,7 kvm. og disponerer ideell andel av fellesareal (12620 kvm).

Fellesområdene er barnevennlige, bilfrie og pent opparbeidet. Plenarealer med diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje, samt grusbelagte gangveier.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og solrik beliggenhet øverst i Thorleif Haugs vei – et rolig, veletablert og barnevennlig område på Voksenkollen, med Nordmarka som nærmeste nabo. Her bor du bokstavelig talt på toppen av Oslo, i naturskjønne omgivelser med nydelig utsikt og fantastiske rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Boligen ligger i et hyggelig tunmiljø med hage, lekeplass og pent opparbeidede fellesarealer. Nabolaget består hovedsakelig av småbarnsfamilier og kjennetegnes av et trygt og inkluderende fellesskap, med lite biltrafikk og barn som løper fritt mellom dørene. Et trygt og godt sted å vokse opp, hvor det er like naturlig å spille fotball på tunet som å plukke blåbær i skogkanten. Som beboer i sameiet har du i tillegg tilgang til smørebod og et godt utstyrt treningsrom – praktisk og lett tilgjengelig.

Området er ypperlig for deg som verdsetter frisk luft, stillhet og en aktiv livsstil i naturnære omgivelser. Fra boligen er det ca. 400 meter til Frognerseteren via skogssti – et perfekt utgangspunkt for helårsturer i marka. Her har du nærhet til sommerens eventyr i Oslo Sommerpark med klatreutfordringer for store og små, rulleskikjøring i Holmenkollens løypenett og bademuligheter i idylliske Øvresetertjern. Vinterstid byr området på milevis med preparerte skiløyper og lysløyper, alpint i Tryvann og Wyller, skøyter og ikke minst Korketrekkeren – byens mest populære akebakke.

Nærmeste T-banestasjoner er Frognerseteren, Voksenkollen og Holmenkollen, som alle gir enkel forbindelse til sentrum. Med bil tar det ca. 15 minutter til Majorstuen. Dagligvare kan gjøres på Coop Besserud, og ytterligere servicetilbud finnes på Vinderen, Slemdal og Røa – alle innen kort kjøretur.

Eiendommen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Området har flere gode barnehager, blant annet Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage og Skistua barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.07.2024.

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.

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rominndeling stemmer med byggetegninger/kontraktstegninger.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4921.

Pågående plansaker i området:
Thorleif Haugs vei 12 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201208836 - Reguleringssak
Status: Planforslag
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201208836

Pågående byggesaker i området:
Thorleif Haugs vei 105 - Riving og oppføring av garasje og oppføring av uthus
Saksnummer: 202550223 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550223

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 mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

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:

301/33/218/23:
04.11.1910 - Dokumentnr: 86 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1924 - Dokumentnr: 901269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 33 bnr 290
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 27329 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Thorleif Haugs Vei 15 AS
Org.nr: 987 804 378
Avtale om frivillig grunnavståelse
Gjelder tilsammen ca 219,8m" til veigrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 27329 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Thorleif Haugs Vei 15 AS
Org.nr: 987 804 378
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2017 - Dokumentnr: 1042617 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:108
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2017 - Dokumentnr: 1042617 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:108
Bestemmelse om hekk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2017 - Dokumentnr: 1042746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:108
Rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjoner og vedlikehold av eksisterende garasje
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347503 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:108
Rett til bruk av felles lekeplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347521 - Bruksrett
Rettighetshaver: Hansen Hedda Torset
Fnr: 021112 82695
Rettighetshaver: Hansen Lars Erlend
Fnr: 161276 36129
Rettighetshaver: Hansen Norah Torset
Fnr: 180410 89497
Rettighetshaver: Hansen Oskar Østen Torset
Fnr: 110214 80519
Rettighetshaver: Torset Marte Steimler
Fnr: 030182 41667
Rett til bruk av treningsrom og smørebod
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2025 - Dokumentnr: 554173 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

20.03.2019 - Dokumentnr: 333658 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 128/5036

29.04.2019 - Dokumentnr: 481019 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:218 Snr:27
Bestemmelse om rømningsvei

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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 Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
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. 37 000,-

Samlet skal selger betale kr. 223 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2025

Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Thorleif Haugs vei 97L

Thorleif Haugs vei 97L

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	7 min 4.5 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	7 min 4.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	7 min 4.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	9 min 5.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min 6.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	13 min 8.2 km

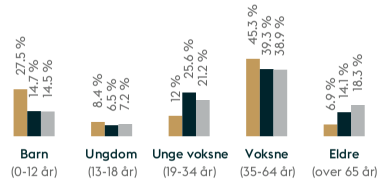
Offentlig transport

Frognerseteren	Linje 1	24 min 1.1 km
Besserud T	Linje 1N	6 min 3.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	15 min 8.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 11.9 km
Oslo Gardermoen		47 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år)	83 barn	20 min 0.8 km
Voksentoppen ski- og friluftsb...	124 barn	12 min 1 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksentoppen spesialskole	13 min
Hospitsveien balløkke	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	4 min
Hovseter Velvære	9 min

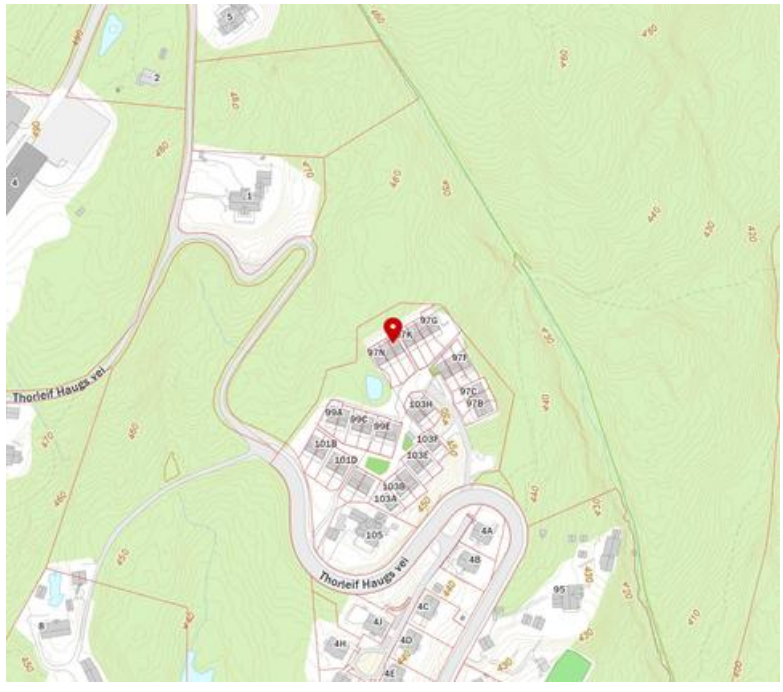
«Pent, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

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

Rekkehus
Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 218, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2829 **Referansenummer:** OZ4278

Autorisert foretak: Nyverdi AS **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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus over tre plan oppført i 2019. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppføring, belysning under overskap, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil med belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår, Plate på mark.
Støpt plate på mark.
Tildels flat eiendom.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

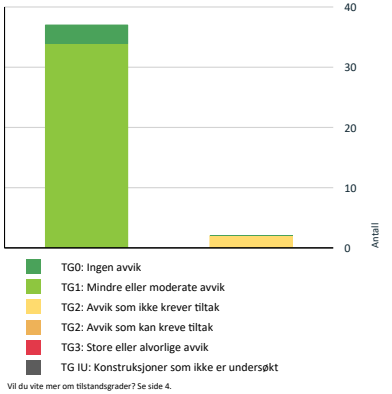
Rominndeling stemmer med byggetegninger/kontraktstegninger.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

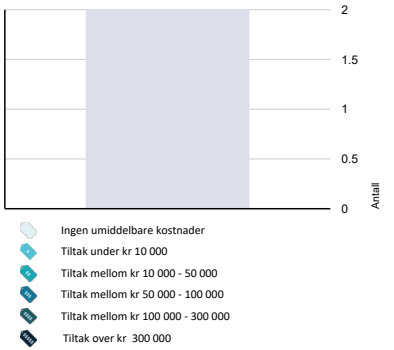
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røroppleg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2019

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: trapperom, loftstue med utgang til takterrasse, bod.
2. etasje: trapperom, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc.
Hovedetasje: entré, toalettrom, kjøkken, trapperom, stue med peisovn og utgang til markterrasse og hage, kott.
Det medfølger/disponeres 1 stk. bod og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti belagt med betong heller.



Ca. 12 kvm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

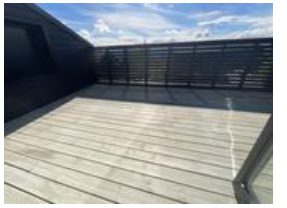
Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ca. 16,7 kvm.



Ca. 19 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe bom/hullyd under fliser i entré + toalettrom, forlist dekke r ikke over parkett i stue mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.



Nivellering stue/kjøkken hovedetasje, ingen registrerte avvik



Nivellering soverom 2 etasje, ingen registrerte avvik



Nivellering trapperom, ingen registrerte avvik



Nivellering loftstue, ingen registrerte avvik

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapport

TG 1 **Pipe og ildsted**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett.





2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang/trapperom.



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15.mm.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppføring, belysning under overskap, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil med belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, Plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tildels flat eiendom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

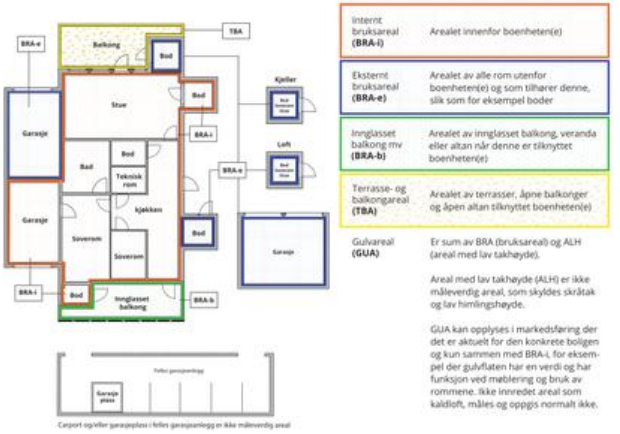
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	24			24	19
2 etasje	52			52	
Hovedetasje	52	5		57	29
SUM	**128**	**5**			**48**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Loftstue m/utg takterrasse, Bod		
2 etasje	Trapperom, 3 stk. soverom, Bad/wc, Bad/wc		
Hovedetasje	Entré, Stue m/peisovn og utg terrasse og hage, Toalettrom, Kjøkken, Trapperom, Kott		

Kommentar

Loft:
Trapperom,
Loftstue,
Bod,

2. etasje:
Trapperom, 2,12 x 2,30
Gang, 3,50 x 1,12
Bad, 1,66 x 1,88
Bad 2, 3,39 x 1,88
Soverom 1, 5,49 langs vindu (3,45 fra bade vegg) x 3,47
Soverom 2, 3,44 x 2,22
Soverom 3, 3,17 x 2,18

Hovedetasje:
Entré, 2,38 x 2,16
Toalett, 0,95 x 2,19
Kjøkken, 3,44 x 3,17
Stue, 3,45 x 5,50
Spisestue, 3,18 x 2,70

Bod er oppført under BRA-e hovedetasje

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak, sjakter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger/kontraktstegninger.

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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

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)
Rekkehus	122	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Karl Kristian Nordheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	218		23	160.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorleif Haugs vei 97 L

Hjemmelshaver
Nordheim Karl Kristian, Sønstevold Marte

Boligselskap
Sameiet Kollentunet

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr
922700036

Felles formue
Kr. 14 341 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på oversiden av Holmenkollen riksanlegg for ski - midt mellom Holmenkollbakken og Frognerseteren - høyt og fritt med marka som nærmeste nabo. Boligfeltet ligger godt tilbaketrukket fra veien og har ypperlige solforhold og fantastisk utsikt over Oslofjorden og byen. Her finnes et utall av aktiviteter sommer som vinter, høst og vår. Et unikt aktivitetstilbud i nærområdet. Med kort vei til marka, lysløypa og velpreparerte løyper i Tryvann skisenter. Fellesområdet i sameiet er parkmessig opparbeidet med store grøntområder, fin beplantning, trær, asfalterte internveier, lekeplass og felles sykkelparkering. Bygningene er holdt i en tradisjonell norsk sæterstil med mørkebrun fasade, detaljer i naturstein og frodige torvtak. Skole, barnehage og ridesenter i nærheten, samt nærbutikk i Holmenkollveien. Gangavstand til Holmenkollbanen. Eiendommen sogner til Grindbakken barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen, beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88426983			

Kommentar
Bygningsforsikring

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	
2	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Thorleif Haugs vei 97 L, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 218
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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/

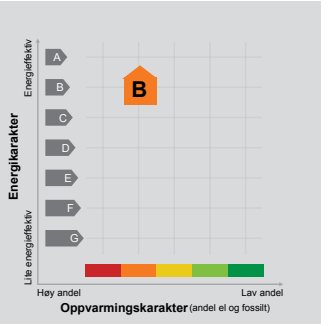
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OZ4278

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorleif Haugs vei 97L
Postnummer	0791
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300612328
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127028
Dato	27.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sønstevold, Marte	9578-5999-4-1697540	2025-05-19 22:53:35
Nordheim, Karl Kristian	9578-5994-4-524216	2025-05-19 22:50:19

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0104/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorleif Haugs vei 97L, 0791 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karl Kristian Nordheim, Marte Sønstevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88426983
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ble gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget av Moe Ventilasjon AS i sommeren 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fått planert hagen og lagt ny plen og byttet ut en del thuja. Utført av Vedøre Hage og Landskap AS sommeren 2023.

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det kom noe vann inn i felles bodområde i forbindelse med kraftig regnvær. Dette skyldtes et tett sluk. Det ble umiddelbart utbedret. Det omfattet ikke vår bod.

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

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

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

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

Beskriv: Utekranen frøs til november 2022. Dette ble reparert av Rørleggerhuset AS. Vi fikk satt inn en stoppekran for utekran ved kjøkkenvask.

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.
Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i boligen i september 2020. Det ble gjennomført en sanering umiddelbart av Nokas Skadedyrkontroll AS umiddelbart. Ikke sett noen skjeggkre siden.

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

Beskriv: Vifta i ventilasjonsanlegget stoppet i starten av 2022. Produsenten kom og byttet ut vifta på reklamasjon. Ingen feil siden.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har leid en garasjeplass av en nabo i felles garasjeanlegg. Det er flere i sameiet som leier ut garasjeplasser. Alle fasadene i sameiet ble malt sommeren 2021. Det har vært noen lekkasjer på toalett i felles treningsrom. Dette er håndtert og utbedret i sameiets regi.

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: 22-0104/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordheim, Karl Kristian	**2025-05-19**	**Sønstevold, Marte**	**2025-05-19**

Identifikasjon

bankID Nordheim, Karl Kristian

Identifikasjon

bankID Sønstevold, Marte

SIGNICAT

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Røa
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att: Lene Solem – l.solem@nordvikbolig.no

Oslo, 15.05.2025

Deres ref: 22-0104/25
Vår ref: 560-1-23
Eiendommens navn: Sameiet Kollentunet
gnr 33 bnr 218 snr 23 i OSLO kommune
Adresse: Thorleif Haugs vei 97L, 0791 OSLO
Org. nr.: 922700036
Selger: Sønstevold, Marte
Nordheim, Karl Kristian

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88426983

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Garasje	kr	150,00
Kabel-TV og Bredbånd	kr	364,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 032,00
Totalt	**kr**	**4 546,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån Handelsbanken 9053.70.74611 tatt opp i juli 2021. Opprinnelig lånebløp kr 1 197 000,-. Nominell rente 7,600 % p.a., effektiv rente 8,070 % p.a.
Restgjeld pr. 150525 er kr 811 863,-. Lånet innfris 30.07.2031.

Seksjonene 4,6,8,10,13,14,19,22,23,27,29 og 31 dekker ikke avdrag og renter på lånet da de betalte inn respektiv andel av prosjektets kostnad ved kapitalinnkalling. Nenvte seksjoner er dog solidarisk ansvarlig for lånet med øvrige seksjonseiere.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	14 341,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Espen Hamre Arntzen
Mobil: 99096605
E-post: kollentunet@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Garasje/parkering og bod: Vær spesielt oppmerksom på at i dette sameiet kan garasjeplasser og boder være organisert både som tilleggsdeler og næringsseksjoner, megler må derfor kontrollere hjemmel til en eventuell næringsseksjon.

For snr. 23 er bod og garasjeplass en tillegsdel til seksjonen som følger ved salg.
Bod og garasjeplass har nr. N 9.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KOLLENTUNET

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET KOLLENTUNET, og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 218 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. mars 2019. Sameiet har adresse Thorleif Haugs vei 97-103, 0781 Oslo.

Sameiet består av 33 boligseksjoner fordelt på 15 bygninger. Bygningene har 2 underliggende garasjekjellere, hvor det er 52 parkeringsplasser.
I garasjekjellerne er det boder organisert som tilleggsdeler, parkeringsplasser organisert som næringsseksjoner og tilleggsdeler, samt felles treningsrom og smørebod.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Trær på fellesarealer og tilleggsdeler grunn som fremkommer på utomhusplanen ved stiftelse av sameiet, kan kun beskjæres og/eller felles etter godkjennelse fra styret og i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Se punkt 12 Særskilte bestemmelser for tinglyste rettigheter gitt eier av naboeiendom gnr. 33 bnr. 108 for bruk av treningsrom og lekeplasser.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Rømningsvei fra treningsrom

I forbindelse med rømning fra treningsrom/boder skal det etableres en rett for alle til å rømme ut i tilleggsdel grunn for seksjon 27.
Se punkt 12 særskilte bestemmelser.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er 3 av garasjeplassene som er tilrettelagt for handicap-parkering. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.
Eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.
Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.
Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Se punkt 12 «Særskilte bestemmelser» for vedlikehold og stell av trær og salamanderdam.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.
Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder), og et eller to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 På sameiets tomt er det en salamanderdam, som må vedlikeholdes av sameiet i hht. reguleringsbestemmelser og utomhusplan.

12.2 Trær på fellesarealer og tilleggsdeler grunn som fremkommer på utomhusplanen ved stiftelse av sameiet, kan kun beskjæres og/eller felles etter godkjennelse fra styret og i tråd med reguleringsbestemmelsene og utomhusplanen.

12.3 Eiere av gnr 33, bnr 108 har tinglyst rett til bruk av treningsrom og smørerom i eiendommen. For denne bruken skal det betales en avgift på 200 kr/mnd (for hele familien). Avgiften skal dekke en rimelig andel av renhold og vedlikehold, og kan årlig justeres med endringen i konsumprisindeksen eller faktiske kostnader.

Avtalen gjelder kun eiere av gnr 33 bnr 108 ved opprettelse av eierseksjonssameiet Kollentunet og deres barn, og bortfaller ved salg/overdragelse av gnr 33, bnr 108 til andre.

12.4 Den som til enhver tid er eier av gnr 33, bnr 108 har tinglyst rett til bruk av felles lekeplasser på sameiets grunn.

12.5 Eiere av gårdsnr. 33, bruksnr. 108 har tinglyst rettighet til å bygge garasje inntil tomtegrensen, og har også rettigheter mht. tilkomst ved bygging av garasjen.

12.6 I forbindelse med rømning fra treningsrom/boder skal det etableres og tinglyses en rett for alle til å rømme ut i tilleggsdel grunn for seksjon 27. Døren er kun for rømning, ingen annen bruk.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



Sameiet Kollentunet

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Kollentunet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Kollentunet gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 13. mai 2025.

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Kollentunet

Tid: 13. mai 2025 kl. 18.00
Sted: Voksenåsen Hotell - Ullveien 4, 0791 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 5. mai 2025
på vegne av styret i Sameiet Kollentunet

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 Side 6-15
- Budsjett 2025 Side 16-17

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Espen Hamre Arntzen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Sigbjørn Vaale Arnesen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Audun S. Stubsjøen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Siri Langseth	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Kristian Wright	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Joakim Swartling	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Kollentunet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922700036 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 88426983.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret i sameiet Kollentunet har i 2024 i all hovedsak hatt fokus på drift av fellesanleggene og forvaltning av fellesområdene. Styret er svært glad for det gode naboforholdet som er etablert på tunet, hvor beboere i all hovedsak respekterer hverandres forskjellighet og samtidig støtter og tar hensyn til hverandre. Styret har lagt mye vekt på opprettholdelse av det gode fellesskapet i sine vurderinger ift forespørsler om endringer og i forholdet til sameiets naboer.

Til tross for nøktern forvaltning av sameiets økonomi var det nødvendig å justere opp felleskostnadene med virkning fra januar 2025. Hovedårsaken er generell kostnadsvekst i nødvendige tjenester som leveres til tunet og økte kommunale avgifter.

Det ble gjort flere service'er og oppgraderinger av ventilasjonsanlegg, vvs-anlegg og garasjeporter i 2022 og 2023 som har gitt god effekt og akseptabel oppetid. Kostnader ved reparasjoner av garasjeportene er høye, og det har vært høyt fokus fra styrets side å formidle forebyggende tiltak for å unngå unødvendige og brukerskapte feil på portene. Det vil måtte gjøres vurderinger i det videre om sameiet er tjent med å bytte ut portene med noen som har høyere toleranseevne for hyppig bruk.

I perioden har det blitt knust flere glass på belysningsstolpene på tunet. Dette er utfordrende ift at fuktig vær kan gi inntrenging av vann som slår ut sikringene. Det har vist seg at det finnes alternativer til å kjøpe nye pullerter fra firmaet som monterte de opprinnelig. Initiativ fra beboere og styret har gjort at det er relativt store økonomiske besparelse på innkjøp av nye og montering av disse ved lokal kompetanse på dugnad.

Styret har håndtert nabovarsler ifm ombygging og utbygging av nabotomt som grenser mot sameiet i sør. Det har vært mye saksbehandling og gjennomgang av nabovarslene i styret som har resultert i at styret har sendt inn merknader til utbyggingen i flere omganger. Utbygger opptrer profesjonelt og ryddig. De

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

forholder seg til lover og regler. Sameiet har blant annet satt stilt spørsmålstegn ved utnyttelsesgraden av tomten og har påpekt at for noen av sameiet Kollentunets beboere vil utsikt og lysforhold bli forringet.

Det er høy frekvens på bruk av treningsrommet. Ifm fjorårets generalforsamling ble det etablert en gruppe som har jobbet med kjøp og salg av treningsapparater og økt kvalitet på treningsrommet generelt. Hensikten med å få mer allsidige treningsmuligheter i rommet er oppnådd, og styret er meget fornøyd med egeninnsatsen til de i gruppen som har holdt kostnadene ved utbedringene godt innenfor rammene.

Styret har videre brukt tid på å vurdere muligheter for alternative faste dekker på veier og stier på tunet da dette er et ønske fra flere av beboerne. Utfordringen er at det stilles høye krav til drenering som gjør at enkelte typer dekker (som asfalt) ikke kan brukes. Det finnes alternative dekker som drenerer iht krav. Kostnader for disse er relativt høye og det har vært noe krevende å få svar på om disse typer dekke tåler vinterforhold med snø/is/vann og maskinell fjerning av snø. Det er bred enighet om i styret er at det må gjøres en større drenerings-utbedring på laveste punkt ved lekeplassen på tunet. Her samles mye vann som blir til is i vinterhalvåret og som medfører uakseptabelt mye overvann ved mildvær og på våren. Befaring og innhenting av anbud for å løse dette er i prosess

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 12% fra 01.01.2025. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Oslo, den 5. mai 2025
Styret i Sameiet Kollentunet

Resultatregnskap

Sameiet Kollentunet

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 528 128	1 566 331	1 428 348
Andre inntekter	2	523 816	596 600	652 407
Sum driftsinntekter		**2 051 944**	**2 162 931**	**2 080 755**
Styrehonorar		90 000	90 000	50 000
Andre personalkostnader	3	12 690	7 050	7 050
Kommunale avgifter		557 488	557 000	474 193
Vedlikehold	4	364 674	207 000	190 495
Kollektiv avtale TV/bredbånd		144 085	213 000	159 456
Driftskostnader	5	525 762	601 000	498 765
Honorarer	6	72 889	75 100	75 066
Forsikring		187 953	190 000	184 278
Andre kostnader	7	19 704	35 150	18 423
Sum driftskostnader		**1 975 246**	**1 975 300**	**1 657 725**
Driftsresultat		**76 698**	**187 631**	**423 031**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 798	0	17 935
Finanskostnader	9	69 493	70 000	66 298
Netto finansresultat		**-49 695**	**-70 000**	**-48 363**
Årets resultat		**27 003**	**117 631**	**374 667**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		27 003	0	374 667
Sum overføringer		**27 003**	**0**	**374 667**

Balanse

Sameiet Kollentunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		85 313	807
Andre fordringer	10	3 696	59 916
Bankinnskudd mv.	11	489 543	623 365
Sum omløpsmidler		**578 552**	**684 088**
Sum eiendeler		**578 552**	**684 088**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-339 101	-366 104
Sum egenkapital		**-339 101**	**-366 104**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	846 425	958 413
Sum langsiktig gjeld		**846 425**	**958 413**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 506	4 944
Leverandørgjeld		21 565	40 382
Påløpte kostnader		39 157	46 453
Sum kortsiktig gjeld		**71 228**	**91 779**
Sum gjeld		**917 653**	**1 050 192**
Sum egenkapital og gjeld		**578 552**	**684 088**

OSLO, 31.12.2024 / 18.04.2024
Styret for Sameiet Kollentunet

Espen Hamre Arntzen
Styrets leder

Siri Langseth
Styremedlem

Kristian Wright
Styremedlem

Audun Stavne Stubsjøen
Styremedlem

Sigbjørn Vaale Arnesen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	93 600	93 600	93 600
Avregning strøm EL-billader	79 840	120 000	180 797
Andel gjeld	171 780	170 000	165 246
Kabel-TV	178 596	213 000	212 764
Sum	**523 816**	**596 600**	**652 407**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	12 690	7 050	7 050
Sum	**12 690**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	68 719	15 000	4 773
Vedlikehold utearealer	37 159	26 000	30 000
Vedlikehold treningsrom	7 879	11 000	2 320
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	229	5 000	17 660
Vedlikehold porter	122 454	40 000	33 304
Vedlikehold VVS	38 972	0	9 058
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	20 000	20 354
Vedlikehold garasje	0	20 000	0
Vedl.hold ventilasjon	7 881	15 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	68 933	55 000	39 426
Diverse vedlikehold	12 449	0	23 602
Sum	**364 674**	**207 000**	**190 495**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	313 243	370 000	296 240
Renhold	26 969	53 000	48 981
Matter	5 309	0	0
Renhold garasje	19 438	20 000	19 473
Renhold søppelkasser	12 979	0	0
Annen renovasjon	6 373	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	141 451	137 500	133 503
Utgiftsført utstyr	0	0	328
Vaktmestertjenester	0	20 000	0
Porto	0	500	241
Sum	**525 762**	**601 000**	**498 765**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 330	9 000	11 974
Forretningsførsel	58 600	59 000	55 788
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	5 200
Andel systemkostnader	750	0	0
Beboerportal	2 209	2 100	2 104
Sum	**72 889**	**75 100**	**75 066**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 650	2 900
Styre- og årsmøter	2 450	1 000	0
Styreutgifter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	0
Bankomkostninger	5 514	5 000	3 644
Diverse kostnader	8 641	5 000	11 882
Øreavrunding	-1	0	-2
Sum	**19 704**	**35 150**	**18 423**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	291	0	29
Bankrenter	560	0	0
Andre finansinntekter	18 947	0	17 906
Sum	**19 798**	**0**	**17 935**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter Lån 74611	69 299	70 000	66 298
Andre Finanskostnader	194	0	0
Sum	**69 493**	**70 000**	**66 298**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	59 916
Forskuddsbet. kostnader	3 696	0
Sum	**3 696**	**59 916**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.43979	489 543	623 365
Sum	**489 543**	**623 365**

Note 12 Udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Udekket tap 01.01.	-366 104	-740 771
Årets resultat	27 003	374 667
Udekket tap 31.12.	**-339 101**	**-366 104**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.74611**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7.74%
Beregnet innfridd	30.07.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 197 000
Lånesaldo 01.01. :	958 413
Ordinære avdrag i året	-111 988
Lånesaldo 31.12.	**846 425**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	246 098

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**592 309**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	27 003
Avdrag langsiktig gjeld	111 988
C. Disponible midler 31.12	**507 324**
Årets endring i disponible midler	-84 985
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	578 552
- Kortsiktig gjeld	71 228
= Disponible midler 31.12	**507 324**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Kollentunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kollentunet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 5J788-D2D80-A10EL-6A320-BX135-3N5NG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5I788-D2D80-A10EL-6A320-BX135-3N5NG

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."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 15:03:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5I788-D2D80-A10EL-6A320-BX135-3N5NG

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.

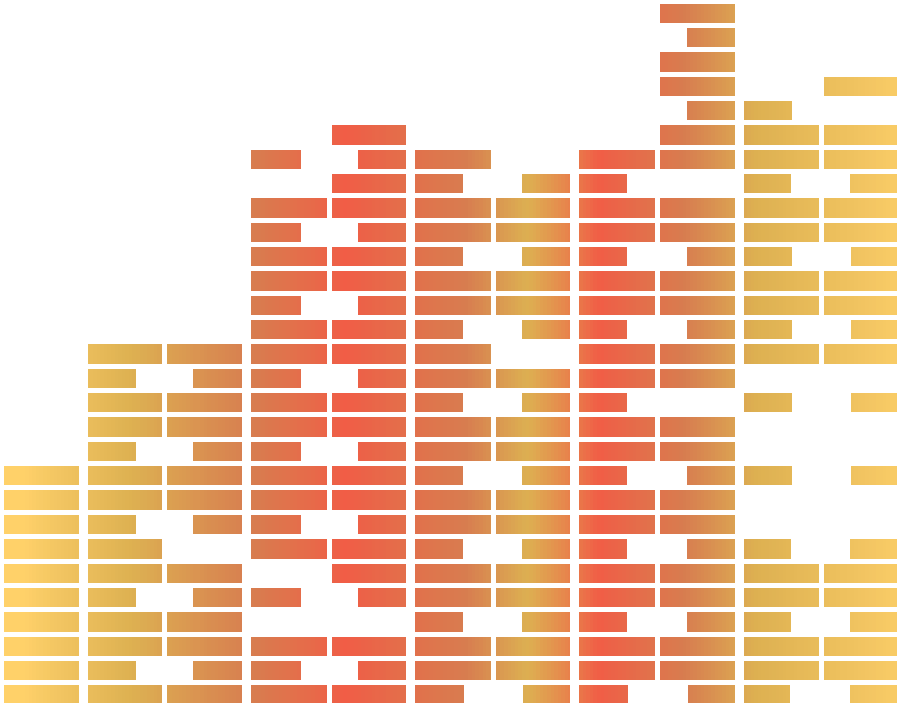
Budsjett Sameiet Kollentunet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 711 369	1 528 128
Felleskostnader		**1 711 369**	**1 528 128**
3630	Garasje	93 600	93 600
3662	Avregning strøm EL-billader	120 000	79 840
3691	Andel gjeld	170 000	171 780
3763	Kabel-TV	150 000	178 596
Andre inntekter		**533 600**	**523 816**
Sum driftsinntekter		**2 244 969**	**2 051 944**
5330	Styrehonorar	90 000	90 000
Styrehonorar		**90 000**	**90 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Andre personalkostnader		**12 690**	**12 690**
6320	Kommunale avgifter	625 070	557 488
Kommunale avgifter		**625 070**	**557 488**
6600	Vedlikehold bygning utv.	15 000	68 719
6605	Vedlikehold utearealer	526 000	37 159
6614	Vedlikehold treningsrom	10 000	7 879
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 500	229
6617	Vedlikehold porter	40 000	122 454
6620	Vedlikehold VVS	25 000	38 972
6625	Vedlikehold elektro	20 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	8 000	7 881
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	68 933
6690	Diverse vedlikehold	10 000	12 449
Vedlikehold		**706 500**	**364 674**
7691	Internet/ Bredbånd	150 000	144 085
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**150 000**	**144 085**
6340	Strøm fellesanlegg	250 000	313 243
6360	Renhold	30 000	26 969
6361	Matter	5 000	5 309
6362	Renhold garasje	20 000	19 438
6363	Renhold søppelkasser	10 000	12 979
6380	Annen renovasjon	6 000	6 373
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	142 000	141 451
Driftskostnader		**463 000**	**525 762**
6700	Revisjon	11 500	11 330
6710	Forretningsførsel	60 700	58 600
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	0
6714	Andel systemkostnader	3 000	750

Budsjett Sameiet Kollentunet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6715	Beboerportal	0	2 209
Honorarer		**78 200**	**72 889**
7500	Forsikringspremie	211 000	187 953
Forsikring		**211 000**	**187 953**
7400	Kontingenter	3 100	3 100
7700	Styre- og årsmøter	2 500	2 450
7711	Dugnader, Tilstelninger	10 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	5 514
7790	Diverse kostnader	14 000	8 641
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**34 600**	**19 704**
Sum driftskostnader		**2 371 060**	**1 975 246**
Driftsresultat		**-126 091**	**76 698**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	291
8051	Bankrenter	0	560
8070	Andre finansinntekter	0	18 947
Finansinntekter		**0**	**19 798**
8151	Gjeldsrenter Lån 74611	70 000	69 299
8170	Andre Finanskostnader	0	194
Finanskostnader		**70 000**	**69 493**
Netto finansresultat		**-70 000**	**-49 695**
Årets resultat		**-196 091**	**27 003**

Sameiet Kollentunet
Ordinært årsmøte 28. mai 2024



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Kollentunet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Kollentunet gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28.mai 2024.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kollentunet

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 28. Mai 2024 kl. 19.00
Sted: Voksenåsen Hotell

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 - revisjonsberetning for 2023 ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 20. mai 2024
på vegne av styret i Sameiet Kollentunet

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-4
- Årsregnskap for 2023 Side 5-10
- Budsjett 2024 Side 11-12

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Espen Hamre Arntzen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Frederik Nicolaisen	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Siri Langseth	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Kristian Wright	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristina Overn Krohn	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Audun S. Stubsjøen	Valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Kollentunet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922700036 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 88426983.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må

eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret i sameiet Kollentunet har i 2023 fortsatt mye av det gode arbeidet innenfor flere av de områdene som det forrige styret håndterte i løpet av 2022 og starten av 2023.

Etter en forholdsvis lang prosess ble det gjennomført service og reparasjon på ventilasjonsanleggene i fellesområdene. Spesielt i treningsrommet var dette helt nødvendig. Oppfølging av minimumstemperaturer har gjort sitt til at anleggene har fungert bra i 2023.

Dessverre har det vært behov for flere reparasjoner av kjøreportene til garasjeanleggene. Både som resultat av påkjørsler og noen tilfeller av feil bruk. Deler er skiftet ut og det er god dialog med leverandør ift å kunne stille på kort varsel ved behov.

Det ble montert lys med fotocelle i inngangspartiet til øvre garasje. Det har virket iht intensjon siden. Videre ble det etablert internett i nedre garasje.

Ferdigattest lar vente på seg. Styret har gjennom 2023 hatt dialog med utbygger og kommune rundt flere problemstillinger. Styret besluttet høsten 2023 å kjøpe en rapport fra godkjent alborist. Det ble nødvendig siden sameiet mener at utbygger ikke har levert trær iht. utenomhusplan og med den kvalitet man kan forvente. Hvis det skulle komme pålegg fra kommune om å replante iht. bestemmelser kan det i verste fall påføre sameiet store kostnader senere. Status i skrivende stund er at det fortsatt ikke er godkjent ferdigattest for Kollentunet.

Styret hentet inn anbud på montering av vanntrykksventiler i alle enheter. Det ble organisert slik at alle fikk montert dette i løpet av et par dager til en meget god pris og i god tid før fristen som kommunen hadde pålagt den enkelte.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 5% fra 1. juli 2024.

Oslo, den 14. mai 2024
Styret i Sameiet Kollentunet

Resultatregnskap

Sameiet Kollentunet

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 428 348	1 428 211	1 270 740
Andre inntekter	2	652 407	551 600	500 753
Sum driftsinntekter		**2 080 755**	**1 979 811**	**1 771 493**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		474 193	475 600	394 950
Vedlikehold	4	190 495	207 000	138 872
Kollektiv avtale TV/bredbånd		159 456	212 854	190 064
Driftskostnader	5	498 765	584 400	465 873
Honorarer	6	75 066	71 900	66 625
Forsikring		184 278	168 000	152 898
Andre kostnader	7	18 423	35 150	17 224
Sum driftskostnader		**1 657 725**	**1 811 954**	**1 483 556**
Driftsresultat		**423 031**	**167 857**	**287 937**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	17 935	0	17 396
Finanskostnader	9	66 298	65 000	47 955
Netto finansresultat		**-48 363**	**-65 000**	**-30 559**
Årets resultat		**374 667**	**102 857**	**257 378**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		374 667	0	257 378
Sum overføringer		**374 667**	**0**	**257 378**

Balanse

Sameiet Kollentunet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		807	32 849
Andre fordringer	10	59 916	50 472
Bankinnskudd mv.	11	623 365	298 432
Sum omløpsmidler		**684 088**	**381 753**
Sum eiendeler		**684 088**	**381 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-366 104	-740 771
Sum egenkapital		**-366 104**	**-740 771**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	958 413	1 053 862
Sum langsiktig gjeld		**958 413**	**1 053 862**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 944	5 213
Leverandørgjeld		40 382	13 445
Påløpte kostnader		46 453	47 754
Annen kortsiktig gjeld		0	2 250
Sum kortsiktig gjeld		**91 779**	**68 662**
Sum gjeld		**1 050 192**	**1 122 524**
Sum egenkapital og gjeld		**684 088**	**381 753**

OSLO, 31.12.2023 / 18.04.2024
Styret for Sameiet Kollentunet

Espen Hamre Arntzen
Styrets leder

Kristian Wright
Styremedlem

Frederik Nicolaisen
Styremedlem

Siri Langseth
Styremedlem

Audun S. Stubsjøen
Varamedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre Inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Garasje	93 600	93 600	93 600
Avregning strøm EL-bil	180 797	80 000	82 961
Andel gjeld	165 246	165 000	142 032
Kabel-TV	212 764	213 000	182 160
Sum	**652 407**	**551 600**	**500 753**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	4 773	15 000	0
Vedlikehold utearealer	30 000	26 000	8 675
Vedlikehold treningsrom	2 320	11 000	10 090
Vedl. nøkler, låser, skilt	17 660	5 000	8 519
Vedlikehold porter	33 304	40 000	43 641
Vedlikehold VVS	9 058	0	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	20 354	20 000	0
Vedlikehold garasje	0	20 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	15 000	15 075
Brannsikkerhet, sprinkling	39 426	55 000	52 872
Diverse vedlikehold	23 602	0	0
Sum	**190 495**	**207 000**	**138 872**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	296 240	400 000	344 691
Renhold	48 981	26 400	4 280
Renhold garasje	19 473	0	0
Skadedyrkontroll	0	0	2 703
Snebrøyting, strøing, m.m.	133 503	137 500	25 580
Utgiftsført utstyr	328	0	0
Vaktmestertjenester - faste	0	0	71 875
Vaktmestertjenester - variable	0	20 000	16 744
Porto	241	500	0
Sum	**498 765**	**584 400**	**465 873**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 974	9 000	7 725
Forretningsførsel	55 788	55 800	52 530
Ekstra forretningsførsel	5 200	5 000	4 390
Beboerportal	2 104	2 100	1 980
Sum	**75 066**	**71 900**	**66 625**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	2 650	2 650
Styre- og årsmøter	0	1 000	1 000
Styreutgifter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	8 444
Bankomkostninger	3 644	5 000	3 198
Diverse kostnader	11 882	5 000	1 930
Øreavrunding	-2	0	2
Sum	**18 423**	**35 150**	**17 224**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	29	0	0
Gjensidige kundeutbytte	17 906	0	17 396
Sum	**17 935**	**0**	**17 396**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	175
Gjeldsrenter Lån 74611	66 298	65 000	47 780
Sum	**66 298**	**65 000**	**47 955**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	59 916	0
Forskuddsbet. kostnader	0	50 472
Sum	**59 916**	**50 472**

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken	623 365	298 432
Sum	**623 365**	**298 432**

Note 12 Udekket tap

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap 01.01.	-740 771	-998 149
Tilført fra årets resultat	374 667	257 378
Udekket tap 31.12.	**-366 104**	**-740 771**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.74611**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,60 %
Beregnet innfridd	30.07.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 197 000
Lånesaldo 01.01. :	1 053 862
Ordinære avdrag i året	-95 449
Lånesaldo 31.12.	**958 413**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	387 579

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	313 091
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	374 667
Avdrag langsiktig gjeld	- 95 449
C. Disponible midler 31.12	**592 309**
Årets endringer disponible midler	279 218
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	684 088
- Kortsiktig gjeld	91 779
Disponible midler 31.12.	**592 309**

Budsjett Sameiet Kollentunet for 2024

		Budsjett 2024	**Regnskap 2023**
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 566 331	1 428 348
Felleskostnader		**1 566 331**	**1 428 348**
3630	Garasje	93 600	93 600
3662	Avregning strøm EL-billader	120 000	180 797
3691	Andel gjeld	170 000	165 246
3763	Kabel-TV	213 000	212 764
Andre inntekter		**596 600**	**652 407**
Sum driftsinntekter		**2 162 931**	**2 080 755**
5330	Styrehonorar	90 000	50 000
Styrehonorar		**90 000**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader		**7 050**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	557 000	474 193
Kommunale avgifter		**557 000**	**474 193**
6600	Vedlikehold bygning utv.	15 000	4 773
6605	Vedlikehold utearealer	26 000	30 000
6614	Vedlikehold treningsrom	11 000	2 320
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	17 660
6617	Vedlikehold porter	40 000	33 304
6620	Vedlikehold VVS	0	9 058
6621	Egenandel forsikring	0	10 000
6625	Vedlikehold elektro	20 000	20 354
6630	Vedlikehold garasje	20 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	15 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	55 000	39 426
6690	Diverse vedlikehold	0	23 602
Vedlikehold		**207 000**	**190 495**
7690	Telia koll. avtale	213 000	54 021
7691	Internet/ Bredbånd	0	105 435
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**213 000**	**159 456**
6340	Strøm fellesanlegg	370 000	296 240
6360	Renhold	53 000	48 981
6362	Renhold garasje	20 000	19 473
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	137 500	133 503
6540	Utgiftsført utstyr	0	328
6786	Vaktmestertjenester	20 000	0
6940	Porto	500	241
Driftskostnader		**601 000**	**498 765**
6700	Revisjon	9 000	11 974

Budsjett Sameiet Kollentunet for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6710	Forretningsførsel	59 000	55 788
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	5 200
6715	Beboerportal	2 100	2 104
Honorarer		**75 100**	**75 066**
7500	Forsikringspremie	190 000	184 278
Forsikring		**190 000**	**184 278**
7400	Kontingenter	2 650	2 900
7700	Styre- og årsmøter	1 000	0
7710	Styreutgifter	1 500	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	20 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	3 644
7790	Diverse kostnader	5 000	11 882
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**35 150**	**18 423**
Sum driftskostnader		**1 975 300**	**1 657 725**
Driftsresultat		**187 631**	**423 031**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	29
8070	Andre finansinntekter	0	17 906
Finansinntekter		**0**	**17 935**
8151	Gjeldsrenter Lån 74611	70 000	66 298
Finanskostnader		**70 000**	**66 298**
Netto finansresultat		**-70 000**	**-48 363**
Årets resultat		**117 631**	**374 667**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Kollentunet
Tid: 28. mai 2024 kl. 19.00
Sted: Voksenåsen Hotell

Konstituering

- 19 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Joakim Swartling ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 374 667,- og en negativ egenkapital på kr 366 104,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 90 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Årsmøtet bestemte at felleskostnadene ikke skal økes i 2024

   Nytt budsjett viser et overskudd på kr 73 788,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg
Frederik Nicolaisen og Siri Langseth var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Espen Hamre Arntzen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Kristian Wright	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Audun S. Stubsjøen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Siri Langseth	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Sigbjørn Vaale Arnesen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Joakim Swartling	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til digital signering. Møtet ble avsluttet kl. 19.45.

Oslo 28. mai 2024

Simen Solbu Stangebye
møteleder

Joakim Swartling
seksjonseier

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	201619569 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristoffer Smith-Meyer	

Adresse: THORLEIF HAUGS VEI 97 - 103 Eiendom: 33/218/0/0
Tiltakshaver: THV BOLIGUTVIKLING AS Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Thorleif Haugs vei 97 - 103

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 33 boligenheter i 7 rekker, mottatt 20.12.2022.

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 201619569			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørelsesplan	A.01-00-02		1/15
Situasjonsplan		18.11.2016	1/16
Planer, rekke A	AA-12-01-01	23.12.2016	1/28
Planer, rekke B	AB-12-01-01	23.12.2016	1/29
Plan 3. etasje og takplan, rekke C	AC--12-03-04T	23.12.2016	1/31

Planer, rekke D	AD-12-01-01	23.12.2016	1/32
Plan 1. og 2. etasje, rekke E	AE-12-01-02	23.12.2016	1/33
Plan 3. etasje og takplan, rekke E	AE-12-03-04T	23.12.2016	1/34
Plan 1. og 2. etasje, rekke F	AF-12-01-02	23.12.2016	1/35
Plan 3. etasje og takplan, rekke F	AF-12-03-04T	23.12.2016	1/36
Plan 1. og 2. etasje, rekke G	AG-12-01-02	23.12.2016	1/37
Plan 3. etasje og takplan, rekke G	AG-12-03-04T	23.12.2016	1/38
Snitt, rekke A	AA-21-01-01	23.12.2016	1/39
Snitt, rekke B	AB-21-01-01	23.12.2016	1/40
Snitt , rekke C	AC--21-01-01	23.12.2016	1/41
Snitt, rekke D	AD-21-01-01	23.12.2016	1/42
Snitt, rekke E	AE-21-01-01	23.12.2016	1/43
Snitt, rekke F	AF-21-01-01	23.12.2016	1/44
Snitt, rekke G	AG-21-01-01	23.12.2016	1/45
Terrengsnitt A og B	L_600	21.12.2016	1/46
Tverrsnitt, rekke F	AF.22-01-01	23.12.2016	1/47
Fasader, rekke A	AA-32-01-01	23.12.2016	1/48
Fasader, rekke B	AB-32-01-01	23.12.2016	1/49
Fasader , rekke C	AC--32-01-01	23.12.2016	1/50
Fasader, rekke D	AD-32-01-01	23.12.2016	1/51
Fasader, rekke E	AE-32-01-01	23.12.2016	1/52
Fasader, rekke F	AF-32-01-01	23.12.2016	1/53
Fasader, rekke G	AG-32-01-01	23.12.2016	1/54

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

Plan P-kjeller	A11-U1 -01	20.06.2017	9/9
Landskapsplan	L_100	12.12.2022	69/5

Andre forhold

Sameiet Kollentunet har sendt inn merknader til søknaden om ferdigattest, der de informerer om at trær som er plantet i kraft av reguleringsplanen ikke oppfyller intensjonen bak bestemmelsene om replanting av trær. En innsendt arboristrapport dokumenterer at flere av trærne har for dårlige vekstvilkår, og at de fleste av trærne allerede er døde. Sameiet overtok utomhusområdene i 2020.

Kravet om planting av trær er formulert i reguleringsplanen S-4921 § 9. Bestemmelsen slår fast at det skal plantes ett tre per 100 m^2 avsatt til bebyggelse, og at trærne som plantes skal være naturlige for området og kunne vokse seg store. Innsendt arboristrapport dokumenterer at flere av trærne allerede er døde, og at andre har dårlige vekstvilkår. Vi viser til at årsaken til at trærne er døde oppgis å være både angrep fra barkebiller, manglende vanning, klipping av gress og lite fagmessig utført planting. Rapporten kommer også med anbefalinger om hvordan trær kan flyttes, og/eller gis bedre vekstvilkår gjennom andre tiltak. Som en del av tiltaket er det plantet trær som forutsatt i reguleringsplanen og rammetillatelse, og sertifisert arborist har utarbeidet en skjøtselsplan. Søknaden om ferdigattest ble sendt inn 20.12.2022. Etter vårt syn er tiltakene som er utført innenfor byggesaken isolert sett i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og rammetillatelsen som er gitt.

Etter en konkret vurdering mener vi at forholdene som er påpekt ikke står i veien for å gi ferdigattest i saken. Vurderingen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10.

Arboristrapporten som er sendt inn av Sameiet Kollentunet dokumenterer også skader på flere trær som er forutsatt bevart. Vi viser til at lignende forhold tidligere er fult opp i løpet av byggesaken. Vi vil vurdere behovet for sanksjoner på bakgrunn av skader på trær som skyldes manglende sikring eller andre årsaker som tiltakshaver og foretakene involvert i byggesaken kan holdes ansvarlige for.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 20.12.2022.

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.

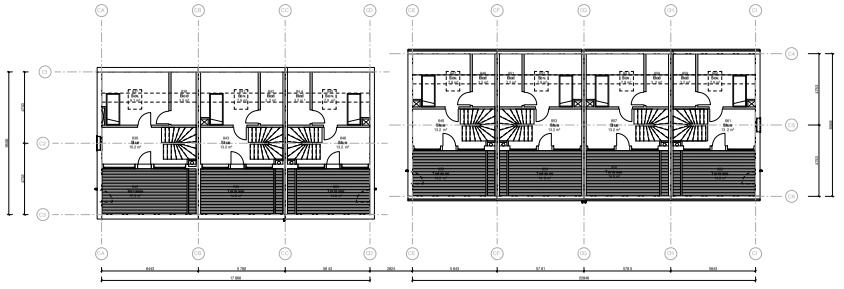
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

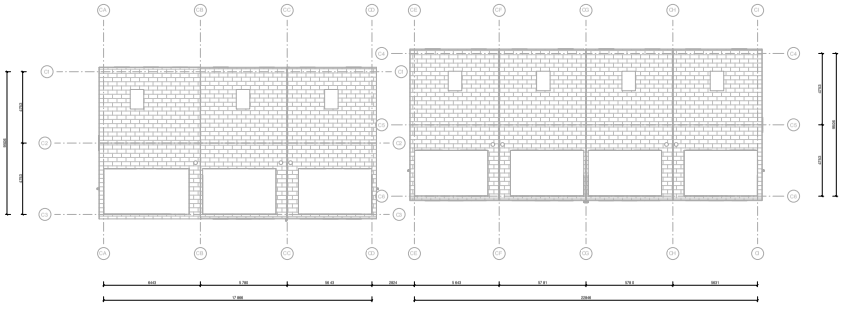
Kristoffer Smith-Meyer - saksbehandler
Murtaza Hussain - seksjonsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
THV BOLIGUTVIKLING AS, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
SAMEIET KOLLENTUNET, c/o Enqvist Boligforvaltning AS Postboks 6653, 0502 OSLO



Plan 3 Rekke C 1_100



Plan 4 Rekke C 1_100

Rev	Dato	Endring
A	23.12.2016	Rammesøknad

Skala: 1:100
Tegnings nr.: AC-12-03-04T
Kontroll sign. Dato: RBR LRJ23.12.16, sidemann BE,23.12.16
Index: A

Innhold: Plan 3 + Tak, Rekke C

N

Prosjekt: Voksenkollen, Thorleif Haugsvei
Prosjekt nr.: 50-16-1350

Tiltakshaver/Byggherre: THV Boligutvikling AS

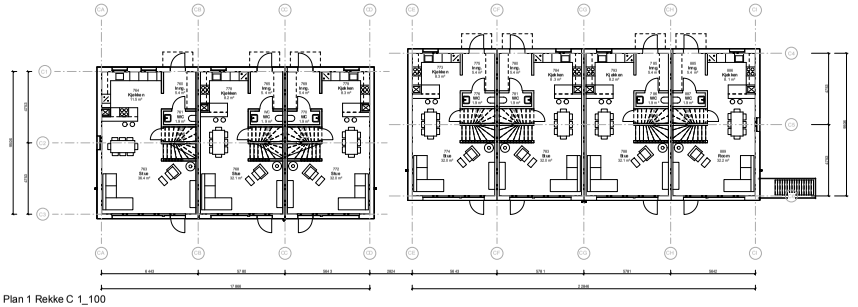
Arkitekt:
a-lab AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB
RIE
RIV

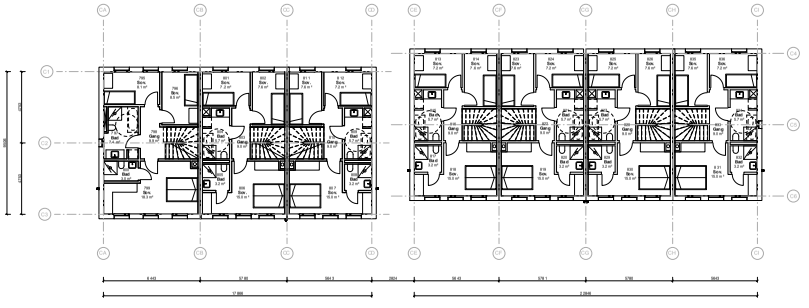
Innhold: Plan 3 + Tak, Rekke C

Tegn. Status: Rammesøknad
Vedlegg nr.

Skala: 1:100
Tegnings nr: AC-12-03-04T
Index: A



Plan 1 Rekke C 1_100



Plan 2 Rekke C 1_100

Rev	Dato	Endring
A	23.12.2016	Rammesøknad

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign.	Dato	Index
1:100	AC-12-01-02	RBR	LRJ	23.12.16	A
		sidemann	BE	23.12.16	

Innhold
Planer 1 + 2
Rekke C

N

Prosjekt	Prosjekt nr.
Voksenkollen, Thorleif Haugsvei	50-16-1350

Tiltakshaver/Byggherre
THV Bolligutvikling AS

Arkitekt
a-lab AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB
RIE
RIV

Innhold
Planer 1 + 2
Rekke C

Tegn. Status	Vedlegg nr.
Rammesøknad	

Skala	Tegnings nr.	Index
1:100	AC-12-01-02	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
THORLEIF HAUGS VEI 97L

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512143
8523765

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20250514 for THORLEIF HAUGS VEI 97L.

GNR. 33 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.03.2019.

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

12620 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 34 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

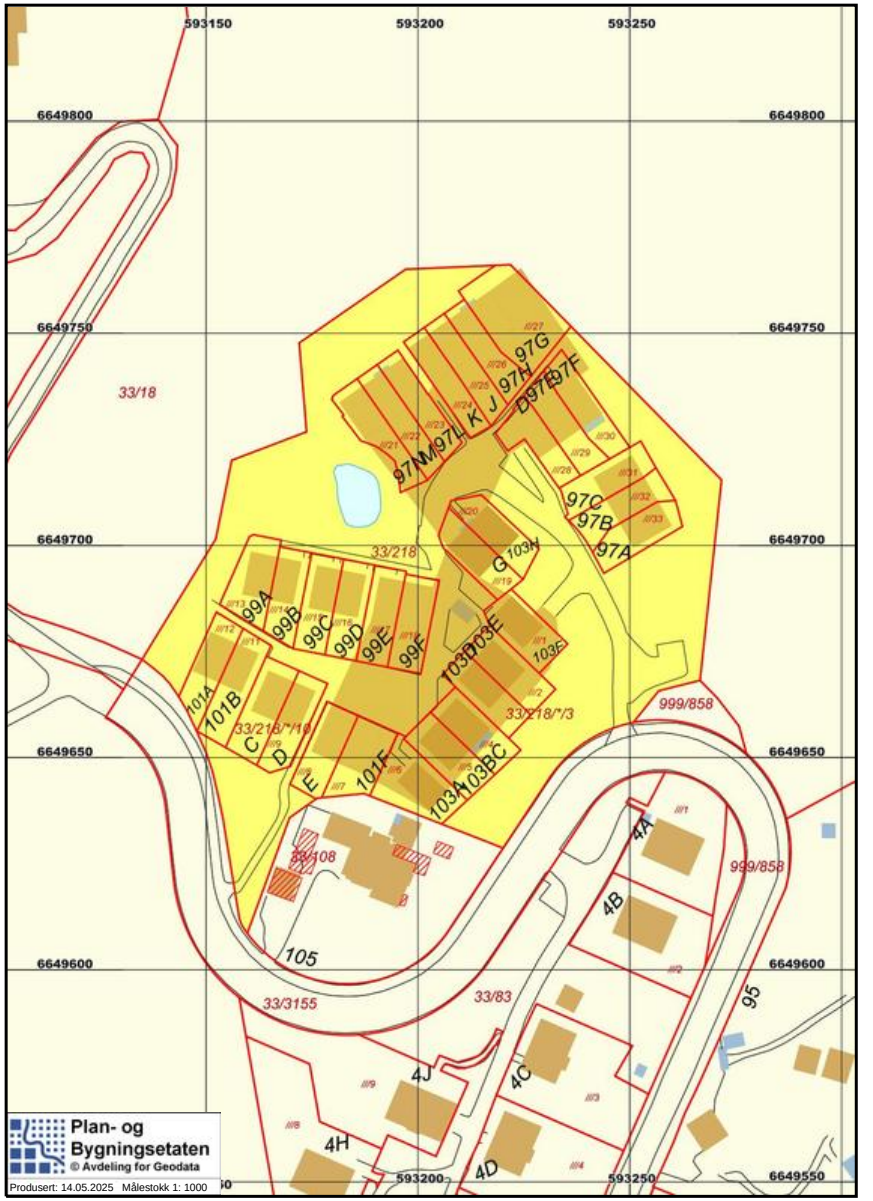
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4921

THORLEIF HAUGSVEI 101 OG 105. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 108, 218 m.fl. Boliger

Vedtaksdato: 28.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201308462
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201308462

Dokumentet består av 5 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

S-4921
Vedtatt 28.09.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 101 OG 105
Gnr 33 bnr 108, 218 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OIB-201308462 og datert 06.01.2015 og revidert 12.04.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – Felt A og B

Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø H560

§ 3 Utnyttelse
Samlet tillatt utnyttelse for felt A og B skal ikke overstige %-BYA = 18 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 25 m^2 pr. plass.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter.
Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ferdig planert terreng skal som hovedregel samsvare med eksisterende terreng. Mindre bearbeidelser av terrenget kan tillates dersom det sikres naturlige terrengoverganger.

Unødige terrenginngrep skal unngås. Det kan etableres nødvendige støttemurer med høyder inntil 1,5 meter. Ved innkjøring til garasjeanlegg kan det etableres nødvendig støttemur på inntil 3 meters høyde. Det skal etterstrebes en naturlig overgang mellom støttemurer og eksisterende terreng.

Areal som i plankartet er markert som byggegrense for avfall skal kun benyttes til håndtering av avfall.

§ 5 Utforming
Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal bestå av småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus.

Bebyggelsen skal ha saltak og en enhetlig utforming hva gjelder materialbruk og fargesetting.
Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.
Dominerende fasademateriale skal være tre. Det skal benyttes mørk hovedfarge på tak og fasader.

Terrengutforming
Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein/sprengstein.

Veier skal anlegges skånsomt i terrenget.

Terrenget over underjordisk garasjeanlegg og ved innkjøringene til disse skal utformes og arronderes slik at overganger til eksisterende terreng blir skånsomme.

Innkjøring til underjordisk garasjeanlegg skal ha maksimal bredde på 5 meter.

Over garasjeanlegg skal det være jorddybde som tilrettelegger for nødvendig vegetasjon som bidrar til å begrense bebyggelsens fjernvirkning og håndtering av overvann.

Det skal være minst mulig skrenter/sokler i møtet mellom parkeringsanlegg og terreng.

§ 6 Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 100 m^2 privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver boenhet.

Det skal være minst 2 soner for felles uteoppholdsareal i felt A. Hver sone skal ha et samlet areal på minimum 100 m^2. Fellesarealene skal egne seg til bruk for differensierte brukergrupper.

Restareal mellom bebyggelse eller mellom eiendomsgrenser og bebyggelse medregnes ikke i felles uteoppholdsareal.
Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i beregningen uteoppholdsareal.
Areal regulert til hensynssone samt parkerings- og kjørearealer medregnes ikke i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 7 Avkjørsel og interne veier
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Internvei fra Thorleif Haugs vei øst i feltet og frem til vendehammer på østsiden av dam, skal opparbeides i en kjørebanebredde på 4 meter med 1,0 meter grøft på hver side. Stikkvei til det østre garasjeanlegget skal opparbeides som kjørbar internvei i en bredde på 3,0 meter. Veien videre inn i feltet skal opparbeides som kjørbar internvei i en bredde på 4,0 meter uten grøft.

§ 8 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
All parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng.
Min. 5 % av plassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 9 Trær
Det skal nyplantes ett nytt tre per 100 m^2 avsatt til bebyggelse. Det skal plantes trær som er naturlig for området og som kan vokse seg store.

Eksisterende trær som ikke tillates fjernet er markert på plankartet.

Trær markert på plankartet som blir syke eller dør, kan fjernes, men skal erstattes av tilsvarende antall stedsegne trær.

Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal dette gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på røttene, stammen eller kronen til trær som er markert på plankartet. Det skal heller ikke foretas inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone.

§ 10 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan for utomhusarealene på terreng i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, atkomst, private soner, arealer for lek og opphold, møblering, gangveier, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold.

Utomhusplanen skal vise detaljene av alle elementer som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, angi terreng og vegetasjon som blir urørt, redegjøre for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på vegetasjon.

Utomhusområder tilhørende boligene det søkes brukstillatelse for skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Hensynssone - bevaring av naturmiljø H 560
I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone og byggegjerde langs hensynsonens ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor hensynssonen. Det tillates ikke inngrep som graving, fylling, hugging av trær som er i strid med formålet i hensynsonen. Dammen og området rundt tillates bearbeidet i driftsfasen slik at kvaliteten på selve habitatet forbedres. I berørte områder skal det revegeteres stedegen vegetasjon. Dammen skal sikres ved at det etableres et sikringsgjerde i 1 meters høyde med 2 porter i ytterkant av hensynssonen

§ 12 Marksikringsplan
I rammesøknad for ny bebyggelse skal det følge en marksikringsplan. Marksikringsplanen skal avgrense de arealene som skal stå upåvirket av tiltaket, vise revegetering med stedegne arter og beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.
Planen skal også vise hvordan trær som skal bevares, jf. § 9, sikres i bygge-anleggsperioden.

§ 13 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres og begrunnes hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for

uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 14 Støy
Anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding av søknad om tillatelse til tiltak.

§ 15 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 16 Rekkefølgekrav

Innenfor planområdet
Ved etappevis utbygging gjelder følgende tiltak for de uteoppholdsarealene som knytter seg til det enkelte byggetrinn/felt i reguleringskartet: Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal internveier og private og felles uteoppholdsarealer tilhørende boligene det søkes brukstillatelse for, samt sikring av dammen, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

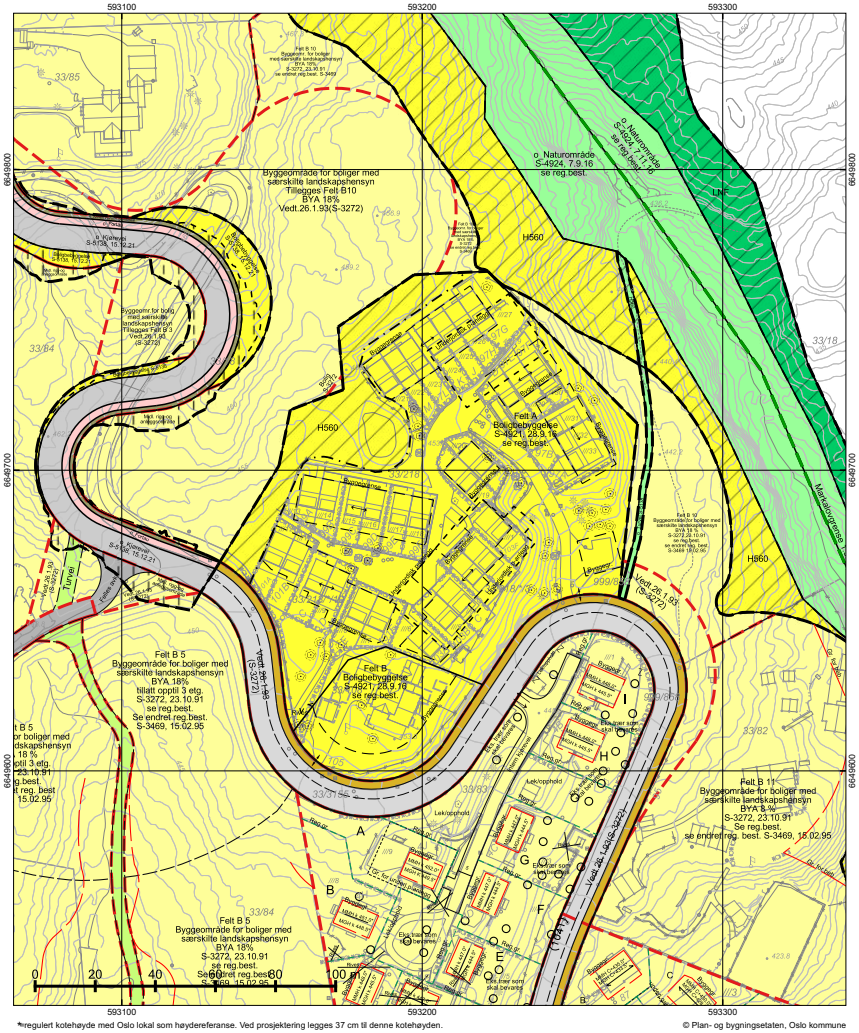
Utenfor planområdet
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal vei med fortau være opparbeidet i henhold til regulert vei V260193 fra ferdig opparbeidet vei i grensen mellom gnr./bnr. 33/3117 og gnr./bnr. 33/ 47 til og langs hele planområdet. Veien skal opparbeides med en effektiv veibredde på 6,0 meter samt 2,5 meter fortau og 1,5 meter skulder.

§ 17 Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon på at Vann- og avløpsetaten er varslet, slik at tiltak på ledninger i Thorleif Haugs vei kan planlegges samtidig med opparbeidelse av veien.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.09.2016, sak 264.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.10.2016

Signy Volden
Signy Volden, bem



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

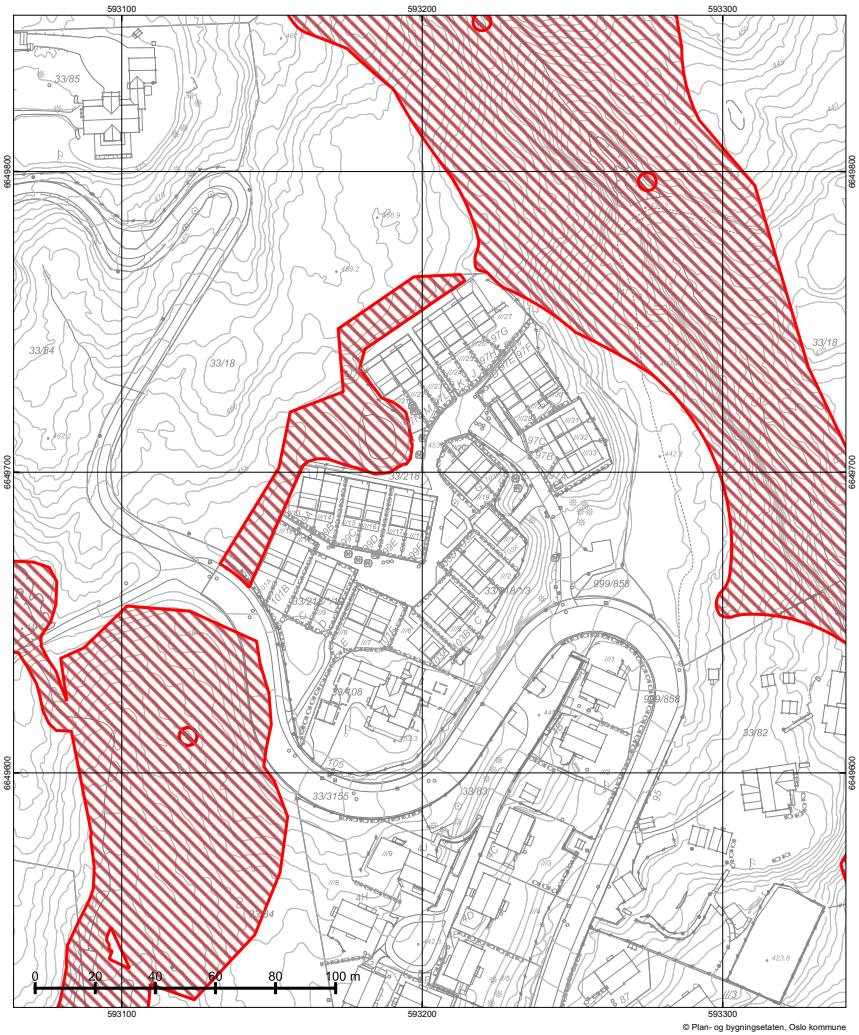
PlottID/Best.nr: 142997/ 86512143
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: THORLEIF HAUGS VEI 97L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/218

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg
- 5300 - Naturvern
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

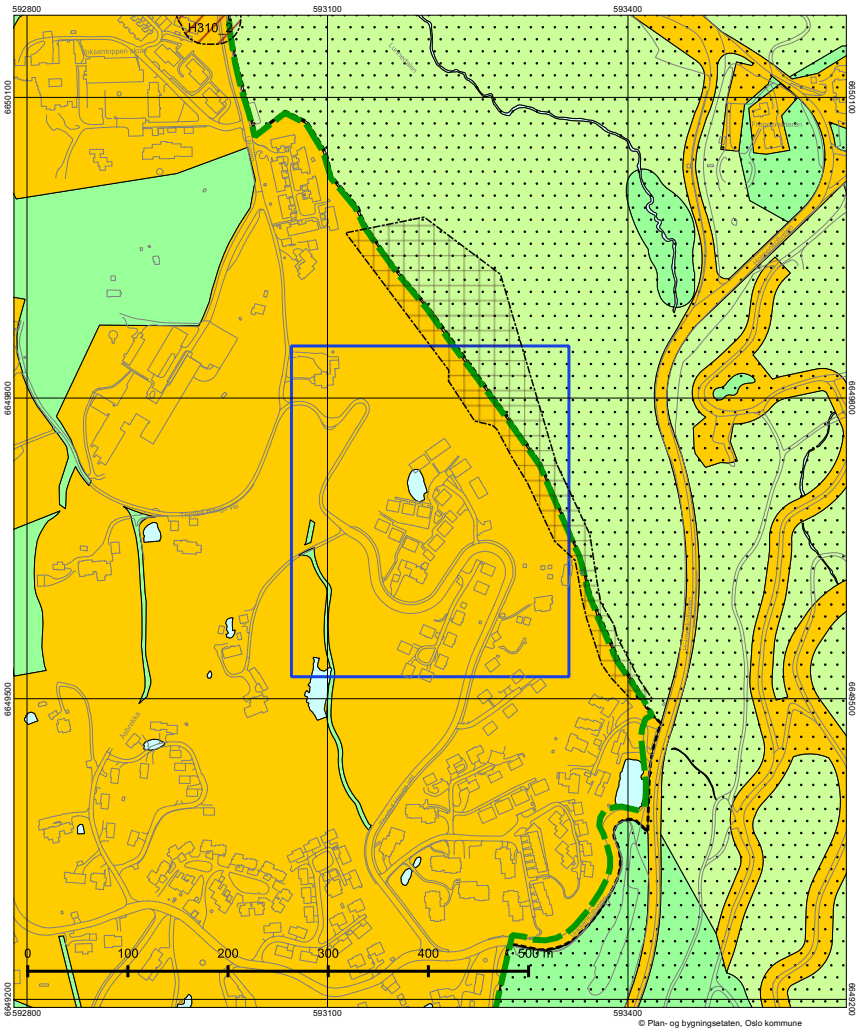
Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142997/ 86512143
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: THORLEIF HAUGS VEI 97L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/218

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142997/86512143
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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: 22-0104/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorleif Haugs vei 97L 0791 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 218, snr 23 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