

Thorleif Haugs vei 23



Velkommen til

Thorleif Haugs vei 23



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Voksenkollen

Særdeles tiltalende familiebolig med attraktiv beliggenhet. 2 garasjeplasser. 4 soverom og 3 bad. Svært barnevennlig!

Prisantydning	12 900 000,-
Omkostninger	323 850,-
Totalpris	13 223 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 585,-
BRA-i	145 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no


23





Kort fortalt

- Svært tiltalende familiebolig, bygget i 2012, på hele 145 kvm. Svært god intern beliggenhet, hvor man kommer opp i høyden, med hyggelig utsyn og mye sol. Boligen er overflateoppusset i 2022 og holder en god standard. Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med 2 romslige stuer, 4 soverom og 3 bad. Utgang til hage på begge sider av huset.

- Enkel adkomst til Nordmarka som nærmeste nabo. Perfekt tilrettelagt for den aktive familien, og for den som søker roen i en travel hverdag med nærhet til barnehager og flotte rekreasjonsområder.

- Peis
- Hovedsoverom med walk-in og eget bad
- Energieffektiv, nyere bolig. Energiklasse B
- Gangavstand til skiløyper og turstier. "Ski inn, ski out".
- 2 garasjeplasser (ved siden av hverandre) med elbillader

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	150 kvm
TBA:	26 kvm

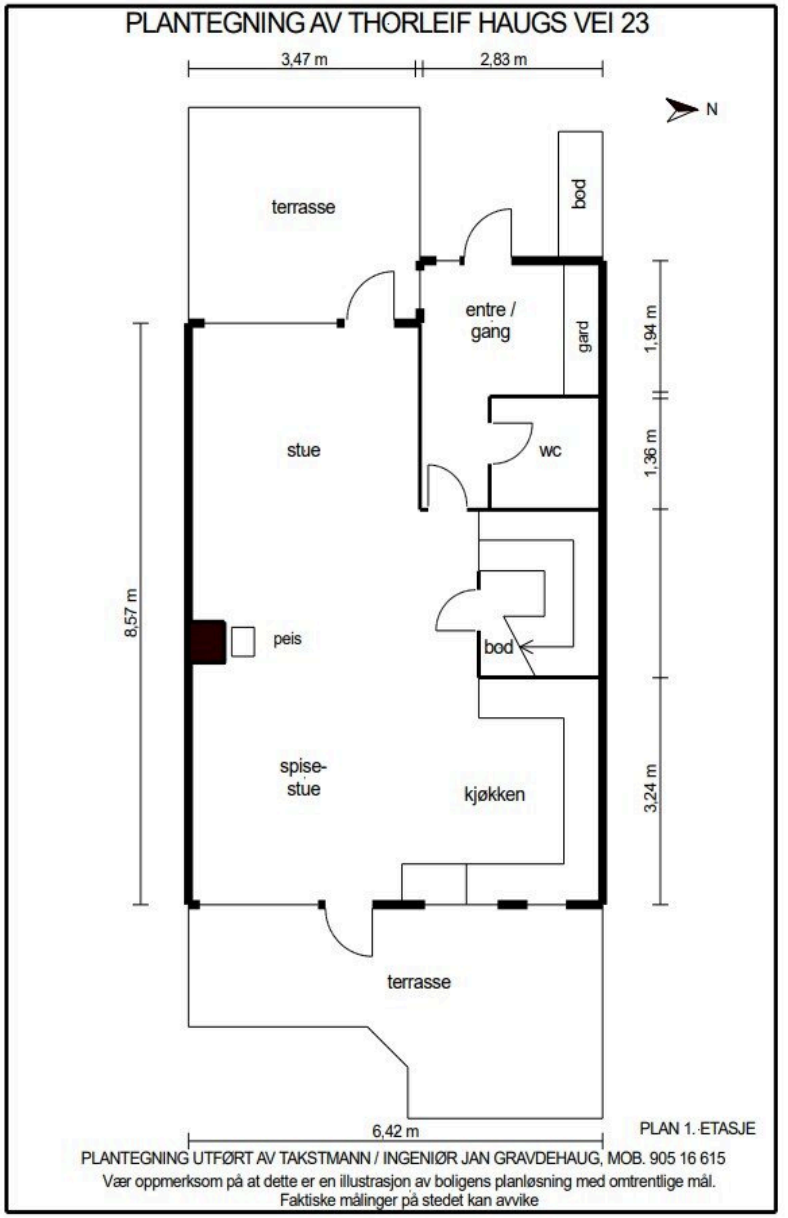
Beskrivelse

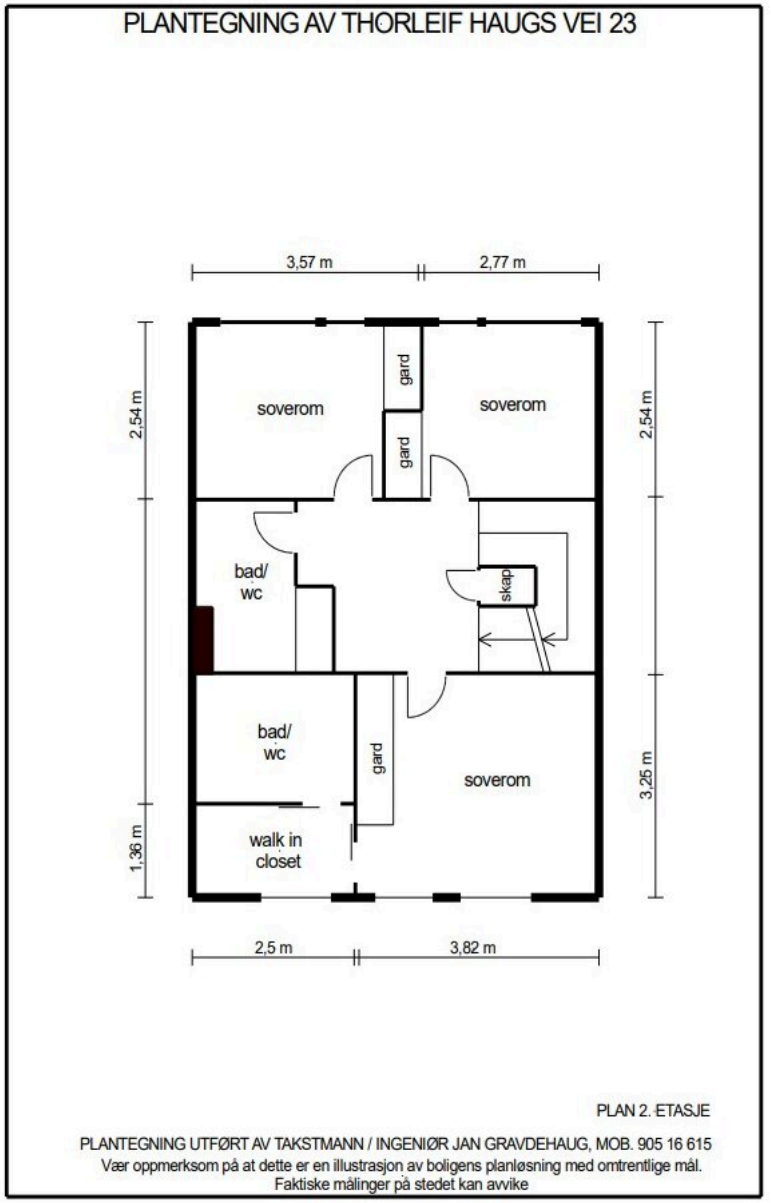
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, toalettrom, tek. rom/bod, kjøkken og spisestue - stue.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 10 kvm. Markterrasse ut fra stue.
TBA: 16 kvm. Markterrasse ut fra spisestue.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, gang, 2 bad/wc, walk-in closet og 3 soverom.
Total BRA: 55 kvm.

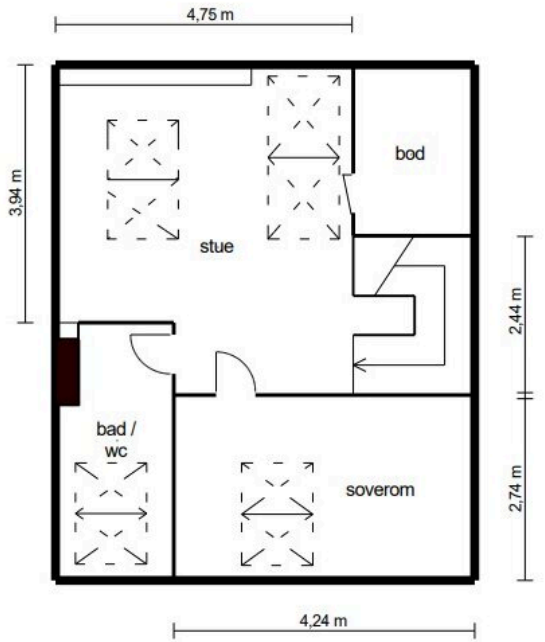
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Trapperom, bad/wc, loftstue, soverom og bod.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV THORLEIF HAUGS VEI 23
3,47 m
2,83 m
N
terrasse
bod
entre / gang
gard
1,94 m
1,36 m
stue
wc
8,57 m
peis
bod
spise-stue
kjøkken
3,24 m
terrasse
6,42 m
PLAN 1. ETASJE
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike


PLANTEGNING AV THORLEIF HAUGS VEI 23
3,57 m
2,77 m
2,54 m
soverom
gard
gard
soverom
2,54 m
bad/ wc
skap
bad/ wc
gard
soverom
3,25 m
1,36 m
walk in closet
2,5 m
3,82 m
PLAN 2. ETASJE
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike

PLANTEGNING AV THORLEIF HAUGS VEI 23



PLAN 3. ETASJE

PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike



































































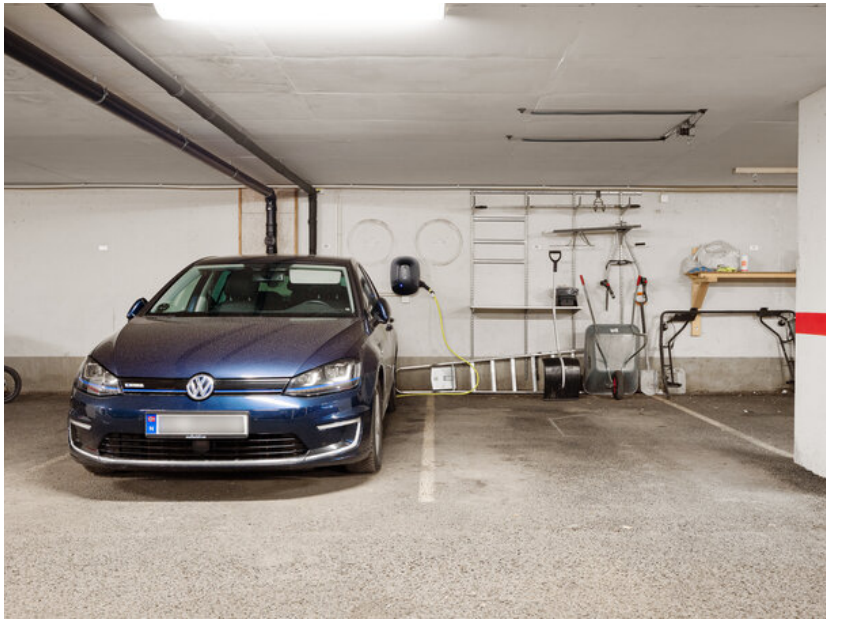












Informasjon

Thorleif Haugs vei 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0169/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33, bnr 80, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Siri Krona Johnsen
Fredrik Dahl

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 223 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 243 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, toalettrom, tek. rom/bod, kjøkken og spisestue - stue.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 10 kvm. Markterrasse ut fra stue.
TBA: 16 kvm. Markterrasse ut fra spisestue.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, gang, 2 bad/wc, walk-in closet og 3 soverom.

Total BRA: 55 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Trapperom, bad/wc, loftstue, soverom og bod.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, toalettrom, tek. rom/bod, kjøkken og spisestue - stue.
2. etasje: Trapperom, gang, 2 bad/wc, walk-in closet og 3 soverom.
3. etasje: Trapperom, bad/wc, loftstue, soverom og bod.

Markterrasse på ca. 10,3 m^2 ut fra stue og markterrasse på ca. 16 m^2 ut fra spisestue.
Lagringsbod ved inngangsparti (ikke målbar).
Seksjonen disp. 1 bod på ca. 4,7 m^2 i garasjeanlegg / kjeller.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra Sigdal med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpasset kjøl/frys. Sittebenk. Fliser over benk. Komfyrvakt. Hvitevarer fra Siemens. Miele oppvaskmaskin fra 2024. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Veggflater med tapet. Senket og malt platehimling med downlights. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Varmtvannstank:
V. bereder 198 l. Plassert i bod 1. etasje.
Årstall: 2012.

Bad I i 2. etasje med adkomst fra hovedsoverom:
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skap og skuffer. Skap, speil og downligts over servant. Vegghengt toalett. Baderomsmøbler malt i 2022. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

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

Bad II i 2. etasje med adkomst fra gang:
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant. Vegghengt toalett. Benkeplate og veggskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

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

Bad i 3. etasje:
Bad med badekar og dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant. Vegghengt toalett. Baderomsmøbler malt 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Garderober:
Skyvedørsgarderobe i entre/gang og soverom 2. etasje.
Fast garderobeskap i gang 2. etasje.

Overflater:
Gulvflater består av: 3 stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang.
Veggflater: Malte flater, div. tapeter. Veggflater sparklet og malt 2022.
Himlinger består av: Malte plater. Himlinger malt 2022.

Innvendige trapper:
Hvitmalt tretrapp med heltre eik inntrinn. Tett inntrinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Åpne opptrinn mellom 2. etasje og 3. etasje. Stusstrinn er montert for å forhindre risikabelt store åpninger mellom 2. etasje og 3. etasje. Håndløpere montert på vegg i trappeløpene.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører. Skyvedør til walk-in closet og bad.

Ildsted:
Boligen har antatt elementpipe med sotluke i 1. etasje.
Peisovn med glassdør i stue.

Markterrasser:
Markterrasse på ca. 10,3 m^2 ut fra stue. Terrasse belagt med beiset tregulv.
Utekran. Utebelysning og stikk for strøm. El. terrassemarkise.
Markterrasse på ca. 16 m^2 ut fra spisestue. Terrasse belagt med beiset tregulv.
Utekran. Utebelysning og stikk for strøm.

Dører:
Malt hovedytterdør med isolerglass. Sidevindu med 3 lags isolerglass. Årstall: 2011.
Yale kodelås. Kodelås fra mars 2025.
Boligen har malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglassfelt. Årstall: 2011.

Vinduer
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.
Plissegardin i 1. etasje og 2. etasje.
Rullegardiner i 2 stk. soverom 2. etasje.
Velux takvinduer med 2 lags isolerglass.
Plissegardin til takvindu i soverom.
Utbedret og lagt varmematter rundt takvindu, loftstue.
Årstall: 2011.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikrninger. Jordfeilbrytere/overspenningsvern.
Hovedsikring 40 amp. Skap plassert i bod 1. etasje.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 35 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg bak vaskesøyle på bad II i 2. etasje. Hovedstoppekran i bod 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system, kjøkken.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.

2) Sanitærutstyr og innredning på bad i 3. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

3) Overflater gulv på bad i 3. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

4) Sanitærutstyr og innredning på bad II i 2. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

5) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskille i trebjelkelag. Støpt gulvdekke nede.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

6) Markterrasse har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Værslitt terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
På sikt bør terrasser behandles.

Parkering
Det medfølger 2 garasjeplasser merket med nr. 24 og 25 i felles garasjeanlegg i kjeller. Det er montert elbillader. Plassene tilhørere seksjonen og er tinglyst som tilleggsdel.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Boligen oppført i trebindingsverk. Isolert med mineralull. Utvendig liggende bordkledning.
Saltak i trekonstruksjoner.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.
Støpt betonggulv.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.
Plissegardin i 1. etasje og 2. etasje.
Rullegardiner i 2 stk. soverom 2. etasje.
Velux takvinduer med 2 lags isolerglass.
Plissegardin til takvindu i soverom.
Utbedret og lagt varmematter rundt takvindu, loftstue.
Malt hovedytterdør med isolerglass. Sidevindu med 3 lags isolerglass. Yale kodelås. Kodelås fra mars 2025.
Boligen har malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglassfelt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk.
Varmefolie (2 soner) på kjøkken-spisestue-stue.
Varmekabler på flislagte gulv.
Peisovn med glassdør i stue.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket i 2024 var 2254 kwh i snitt per måned, og strømforbruket i 2023 var i snitt 2245.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 585,- pr. mnd.
Inkluderer: Garasjeplasser, a-konto strøm til elbil, fiber/internett, felles forsikring, kommunale avgifter, snøbrøyting m.m.

Garasje kr 404,00
Akonto strøm el-bil kr 305,00
Fiber TV/Internett kr 588,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 288,00

TV og internett reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør. Utvidet bruk av TV og internett tjenester faktureres den enkelte eier direkte.

Eiendomsskatt

Kr 8 582,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 852 243,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 931 776,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thorleif Haugs Vei, orgnr. 811572802

Om sameiet

Sameiets navn Sameiet Thorleif Haugs vei og har gnr. 33, bnr. 80 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.juni 2012. Sameiet består av 26 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (garasjeplasser eiet av andre enn boligseksjonseierne). Sameiet Thorleif Haugs vei er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 811 572 802. 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.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Sameierne i hver enkelt bygningskropp er ansvarlig for at utvendig vedlikehold gjennomføres slik at sameiet til enhver tid fremstår i godt håndverksmessig vedlikehold stand. Årsmøtet kan pålegge eierne i enkeltbygninger å foreta nødvendig vedlikehold dersom ikke dette gjøres ved behov. Fargevalg for de ulike bygningskroppene skal fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall. Eierne i tomannsboligene må bli enige om utvendig vedlikehold slik at det gjøres samtidig for begge bruksenhetene. Vedlikeholdet bekostes av de samme eierne.

Selger opplyser at sameiet vurderer å etablere permanente fartsdumper i asfalt i de interne veiene i sameiet. Kostnadsøkningen i fellesutgifter er anslått til å være lav. Endringen er ikke vedtatt. Per i dag settes fartsdumper ut i sommerhalvåret.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Eierskiftemelding sendes til forretningsfører så snart som mulig etter salg.

Fellesformue

Kr 13 963,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 35876154

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 156 kvm (Eiertomt)
Hver enkelt seksjon har tinglyst sin uteplass/tomt som tilleggsdel til seksjonen. Se seksjonering vedlagt salgsoppgave for oversikt over hvilket uteareal som tilhører seksjon 4 og hva som er fellesareal.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i stille villaområde øverst i Holmenkollen/Voksenkollen. Attraktiv beliggenhet i grønne omgivelser, med fantastisk utsikt ut over fjord og by. Eiendommen ligger i rolig og barnevennlig gate, uten gjennomgangstrafikk og med gode solforhold.

Området passer perfekt for familier med kort vei til Nordmarka med sitt unike turterreng og særpreg. Flotte skogstier og skiløyper fra Holmenkollen riksanlegg, fører deg inn i marka og gir deg de mest fantastiske naturopplevelsene vi drømmer om i en ellers travel hverdag. Nærheten til marka, med velpreparerte løyper og Tryvann Vinterpark, samt den friske luften, er for mange ensbetydende med trivsel og høyere livskvalitet. Et eldorado for barnefamilier og for deg som setter pris på natur og friluftsliv, samt allikevel ønsker å ha nærheten til byen.

Skibussen stopper vinterstid i krysset Thorleif Haugs vei / Voksenkollveien og stopper bl.a. ved Voksenkollen Stasjon. Matkroken nærbutikk på Besserud. Forretninger og øvrige servicetilbud på Vinderen og Slemdal Senter.

Boligen sogner til Grindbakken barneskole, samt Midtstuen Ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. TRY IL er nabolagsklubben i området, med mål om at flest mulig barn, ungdom og voksne skal kunne delta i idrett nær hjemmet. Klubben tilbyr lav medlemskontingent, små treningsavgifter og bruker nærområdets natur og anlegg aktivt. TRY har et bredt aktivitetstilbud med allidrett for de yngste, fotball, langrenn, alpint, skiskyting, volleyball, terrengsykling, skihopp og hinderløp (OCR). Klubben har også treningstilbud for voksne og egne veterangrupper. TRY drives i stor grad av foreldreengasjement og legger vekt på fellesskap, dugnad og kostnadseffektiv drift. En kort kjøretur unna finner man også sportsanlegget Gressbanen hvor Ready har sin base. Her bedrives det fotball på kunstgressbanen om sommeren, mens det om vinteren er et yrende skøyteliv i regi av en av Norges største ungdomsklubber i bandy. Ready er for øvrig aktive innen alpint, langrenn, friidrett og hopp, og ellers diverse trimaktiviteter. Kort vei også til Heming IL som er svært kjent for sitt langrenns- og skimiljø, orientering og satsning på fotball og tennis med sitt nye anlegg ved Gråkammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.10.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg.
Reguleringsbestemmelser 8207 gjelder:
VOKSENKOLLVEIEN 3 M.FL. Bebyggelsesplan med bestemmelser for gnr. 33, bnr. 80 og 401.
8207 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200407177
Vedtaksdato: 30.05.2007
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3272, 200407177

Pågående byggesaker

Thorleif Haugs vei 7 - Innsetting av takvinduer
Saksnummer: 202112274
Siste dok. 13.11.2023
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/80/4:
17.11.1899 - Dokumentnr: 119 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1954 - Dokumentnr: 9199 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2001 - Dokumentnr: 37200 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:17
Rettighetshaver Frognerseteren Eiendom ANS foretaksnr.

974 278 332
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2010 - Dokumentnr: 791675 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr. 0200-2008-0039 og Eidsivating jordskifterett, Saksnr. 2100-2010-0004.
Gjelder adkomstvei.
Gjelder denne eiendom m.fl.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2011 - Dokumentnr: 282719 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3123
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2011 - Dokumentnr: 282719 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3123
Rett til å anlegge felles stikkledninger med nødvendige kummer
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389596 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring,drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr 2328
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2013 - Dokumentnr: 173583 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vann- og avløpsanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av felles anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 145/4558

13.11.2014 - Dokumentnr: 989900 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3120
Rett til bruk av fellesområder

13.11.2014 - Dokumentnr: 989900 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3120

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.

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

Provisjon: 0,80% av salgssum.

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 2. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner, Parkveien 33b
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS. Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Thorleif Haugs vei 23

Thorleif Haugs vei 23

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	6 min 4 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	7 min 4 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	7 min 4.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 4.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 5.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.7 km

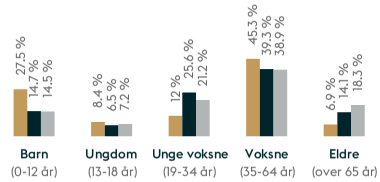
Offentlig transport

Frognerseteren Linje 1	18 min 1.4 km
Besserud T Linje 1N	5 min 3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	47 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min 1.2 km
Voksentoppen ski- og friluftsb... 124 barn	18 min 1.4 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh... 80 barn	17 min 1.6 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 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 83/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Hospitsveien balløkke	11 min
Voksentoppen spesialskole	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min
Hovseter Velvære	8 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 80, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1803 **Referansenummer:** YT1339

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo 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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og pent rekkehus oppført 2012 og har 3. etasjer.
Vestvendt og østvendt markterrasse. Solrik eiendom.

Boligen holder en gjennomgående normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Overflater med parkettgulv. Veggflater med malte flater og tapet. Malte himlingsflater.

Boenheten har tilhørende 2 garasjeplasser merket med nr. 24 og 25 i felles garasjeanlegg i kjeller.
1 bod ca. 4,7 m² i garasjeanlegg / kjeller.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

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

Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.

Boligen oppført i trebindingsverk. Isolert med mineralull. Utvendig liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjoner.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.
Plissegardin i 1. etasje og 2. etasje.
Rullegardiner i 2 stk. soverom 2. etasje.
Velux takvinduer med 2 lags isolerglass.
Plissegardin til takvindu i soverom.
Utbedret og lagt varmematter rundt takvindu, loftstue.

Malt hovedytterdør med isolerglass. Sidevindu med 3 lags isolerglass. Yale kodelås.
Kodelås fra mars 2025.
Boligen har malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Markterrasse ca. 10,3 m² ut fra stue. Terrasse belagt med beiset tregulv. Utekran. Utebelysning og stikk for strøm. El. terrassemarkise.
Markterrasse ca. 16 m² ut fra spisestue. Terrasse belagt med beiset tregulv. Utekran. Utebelysning og stikk for strøm.

Utfellbar brannstige montert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
3 stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang.

Veggflater:
Malte flater, div. tapeter.
Veggflater sparklet og malt 2022.

Himlinger består av:
Malte plater.
Himlinger malt 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag. Støpt gulvdekke nede.

Boligen har antatt elementpipe med sotluke i 1. etasje.
Peisovn med glassdør i stue.
Oslo kommune Brann- og redningsetaten har utført tilsyn av peis 2022. Alt ok iht. eier.

Hvitmalt tretrapp med heltre eik inntrinn.
Tett inntrinn mellom 1. etasje og 2. etasje.
Åpne opptrinn mellom 2. etasje og 3. etasje.
Stusstrinn er montert for å forhindre risikabelt store åpninger mellom 2. etasje og 3. etasje.
Håndløpere montert på vegg i trappeløpene.

Malte 1 - speil dører. Skyvedør til walk-in closet og bad.

Skyvedørsgarderobe i entre/ gang og soverom 2. etasje.
Fast garderobeskap i gang 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad fra byggeåret 2012.
Adkomst fra hovedsoverom.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skap og skuffer. Skap, speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Baderomsmøbler malt 2022.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc II

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad fra byggeåret 2012.
Adkomst fra gang.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Benkeplate og veggskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Baderomsmøbler malt 2022.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc
Bad fra byggeåret 2012.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Bad med badekar og dusjhjørne med dører i herdet glass.
Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Baderomsmøbler malt 2022.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpasset kjøl / frys.
Sittebenk.
Fliser over benk.
Komfyrvakt.
Sigdal Sigdal.
Hvitevarer fra Siemens.
Miele oppvaskmaskin fra 2024.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Veggflater med tapet.
Senket og malt platehimling med downlights.
Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Baderomsmøbler malt 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg bak vaskesøyle på bad II i 2. etasje.
Hovedstoppekran i bod 1. etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg montert i bod 3. etasje. Avtrekk fra våtrom, wc rom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll
av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.
Ventilasjonskanaler renset 2024. Filter regelmessig skiftet iht. eier.

Elektrisk.
Varmefolie (2 soner) på kjøkken-spisestue-stue.
Varmekabler på flislagte gulv.

V. bereder 198 l. Plassert i bod 1. etasje.

Sikringsskap med automatsikringer. Jordfeilbrytere / Overspenningsvern.
Hovedsikring 40 amp.
Skap plassert i bod 1. etasje.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Verisure.
Brannslokkingsapparat.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Støpt betonggulv.
Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold.
Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag. Det taes forbehold om at fallforhold av terreng ikke kan måles på forside og bakside av bolig grunnet terrassedekke
Vann- og avløpsledninger i grunnen fra bygning til offentlig tilknytning er fra 2012 da bygningen ble oppført.
Det er ikke informert om vesentlige feil eller problemer med vanntilførsel og avløp.
Alder er kun 13 år, og sannsynlig restlevetid er relativt lang.
Felles garasjeanlegg / kjeller under rekkehus.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

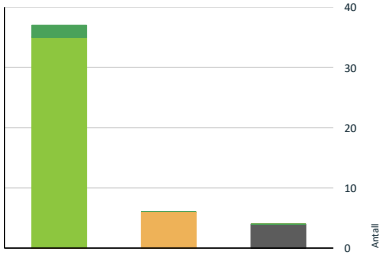
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

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 overstege. 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc II > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc II > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2012

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Utbedret og lagt varmematter rundt takvindu, loftstue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av impregnerte bordtak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse 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

Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen oppført i trebindingsverk. Isolert med mineralull. Utvendig liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.
Plissegardin i 1. etasje og 2. etasje.
Rullegardiner i 2 stk. soverom 2. etasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Velux takvinduer med 2 lags isolerglass.
Plissegardin til takvindu i soverom.

Utbedret og lagt varmematter rundt takvindu, loftstue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med isolerglass. Sidevindu med 3 lags isolerglass.
Yale kodelås.
Kodelås fra mars 2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Boligen har malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ca. 10,3 m² ut fra stue. Terrasse belagt med beiset tregulv. Utekran. Utebelysning og stikk for strøm. El. terrassemarkise.
Markterrasse ca. 16 m² ut fra spisestue. Terrasse belagt med beiset tregulv. Utekran. Utebelysning og stikk for strøm.

Vurdering av avvik:

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Værslitt terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
På sikt bør terrasser behandles.

Andre utvendige forhold

Utfellbar brannstige montert

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
3 stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang.

Veggflater:
Malte flater, div. tapeter.
Veggflater sparklet og malt 2022.

Himlinger består av:
Malte plater.
Himlinger malt 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Støpt gulvdekke nede.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har antatt elementpipe med sotluke i 1. etasje.
Peisovn med glassdør i stue.

Oslo kommune Brann- og redningsetaten har utført tilsyn av peis 2022.
Alt ok iht. eier.

TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med heltre eik inntrinn.
Tett inntrinn mellom 1. etasje og 2. etasje.
Åpne opptrinn mellom 2. etasje og 3. etasje.
Stusstrinn er montert for å forhindre risikabelt store åpninger mellom 2. etasje og 3. etasje.
Håndløpere montert på vegg i trappeløpene.

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører. Skyvedør til walk-in closet og bad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entre/ gang og soverom 2. etasje.
Fast garderobeskap i gang 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad fra byggeåret 2012.
Adkomst fra hovedsoverom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skap og skuffer. Skap, speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Baderomsmøbler malt 2022.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD / WC II

Generell

Bad fra byggeåret 2012.
Adkomst fra gang.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC II

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC II

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC II

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC II

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Benkeplate og veggskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Baderomsmøbler malt 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

2. ETASJE > BAD / WC II

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

2. ETASJE > BAD / WC II

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad fra byggeåret 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.



Kontroll av sluk på bad.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med badekar og dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil og downligts over servant.
Vegghengt toalett.
Baderomsmøbler malt 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i stue mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Velutstyrt kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpasset kjøl / frys.
Sittebenk.
Fliser over benk.
Komfyrvakt.
Sigdal Sigdal.
Hvitevarer fra Siemens.
Miele oppvaskmaskin fra 2024.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2012



Vannlås under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Vegeflater med tapet.
Senket og malt platehimling med downlights.
Benkeplate med nedfelt servant. Baderomsmøbel med skuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Baderomsmøbler malt 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg bak vaskesøyle på bad II i 2. etasje.
Hovedstoppekran i bod 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system, kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.



Hovedstoppekran

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg montert i bod 3. etasje. Avtrekk fra våtrom, wc rom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll
av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Ventilasjonskanaler renset 2024. Filter regelmessig skiftet iht. eier.

TG 1 **Varmesentral**

Elektrisk.
Varmefolie (2 soner) på kjøkken-spisestue-stue.
Varmekabler på flislagte gulv.

TG 1 **Varmtvannstank**

V. bereder 198 l. Plassert i bod 1. etasje.

Årstall: 2012 **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 automatsikrninger. Jordfeilbrytere / Overspenningsvern.
Hovedsikring 40 amp.
Skap plassert i bod 1. etasje.

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.
   Anlegg fra byggeåret 2012

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
   Ved montering av el. varmematter til takvindu 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannforløp 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?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Nei. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el□kontroll, men jeg er ikke el. fagmann og derfor ingen garantist.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap

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.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Verisure.
Brannslokkingsapparat.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betonggulv.

TG IU Terrengforhold

Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold. Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag. Det taes forbehold om at fallforhold av terreng ikke kan måles på forside og bakside av bolig grunnet terrassedekke

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra bygning til offentlig tilknytning er fra 2012 da bygningen ble oppført.
Det er ikke informert om vesentlige feil eller problemer med vanntilførsel og avløp.
Alder er kun 13 år, og sannsynlig restlevetid er relativt lang.

Andre tomteforhold

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Felles garasjeanlegg / kjeller under rekkehus.

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

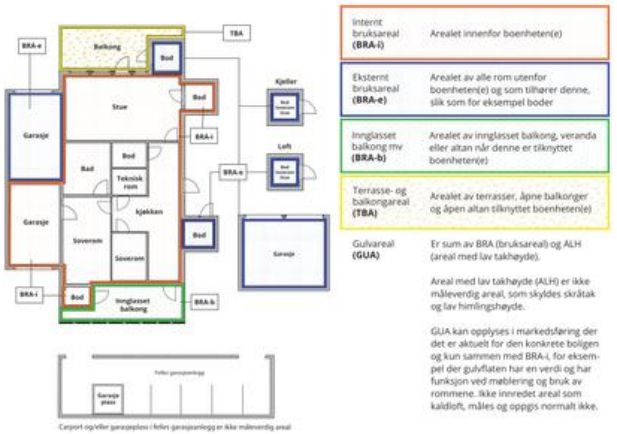
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasjeanlegg / kjeller		5		5	
1. etasje	58			58	26
2. etasje	55			55	
3. etasje	32			32	
SUM	**145**	**5**			**26**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjeanlegg / kjeller		Bod	
1. etasje	Entré / gang, Toalettrom, Tek. rom / bod, Kjøkken, Spisestue - stue		
2. etasje	Trapperom, Gang, Bad / wc, Bad / wc II, Walk-in closet, 3 soverom		
3. etasje	Trapperom, Bad / wc, Loftstue, Soverom, Bod		

Kommentar

Markterrasse ca. 10,3 m² ut fra stue.
Markterrasse ca. 16 m² ut fra spisestue.

Lagringsbod ved inngangsparti (ikke målbar).

Seksjonen disp. 1 bod ca. 4,7 m² i garasjeanlegg / kjeller.

Boenheten har tilhørende 2 garasjeplasser merket med nr. 24 og 25 i felles garasjeanlegg i kjeller.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Veggflater sparklet og malt 2022. Himlinger malt 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Fredrik Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	80		4	156.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorleif Haugs vei 23

Hjemmelshaver
Dahl Fredrik, Johnsen Siri Krona

Kommentar
I tillegg fellesareal: 5132,5 m².
Del av felles tomt inngår i felles vei/gårdsplass/lekeareal m.m.

Boligselskap
Sameiet Thorleif Haugs vei

Eierandel
145 / 4558

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille villaområde øverst i Holmenkollen/Voksenkollen. Gangavstand til Holmenkollbanen. Marka med tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet. Preparert skiløype like ved.
Stille, barnevennlig og skjermet boligfelt.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plen og div. beplantning. Belegningsstein på gårdsplass. Hekk mot naboeiendom og vei.
Fellesarealer med asfalterte interne veier, plen, beplantning og lekeareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 400 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger vedrørende eiendommen, påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens 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, branncelle 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 brannetekniske 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 23, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 80
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YT1339

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahl, Fredrik	9578-5999-4-2041874	2025-03-26 09:41:57
Johnsen, Siri Krona	9578-5999-4-870608	2025-03-26 09:58:41

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
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fredrik Dahl, Siri Krona Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35876154
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om etter det ble bygget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det ble gjort i 2018 av utbygger. Noen små lekkasjer rundt det ene takvinduet ble lokalisert og rettet. Ingen lekkasjer i vår botid.

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

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

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)
Nei

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?
Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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: 14-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johnsen, Siri Krona	**2025-03-26**	**Dahl, Fredrik**	**2025-03-26**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Siri Krona

Identifikasjon

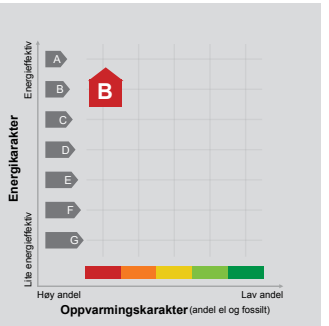
bankID Dahl, Fredrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorleif Haugs vei 23
Postnummer	0791
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300213406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112052
Dato	29.04.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frederick Horntvedt
THORLEIF HAUGS VEI 23

Dato: 30.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510925
8486786

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 80

Vi viser til bestilling av 20250430 for THORLEIF HAUGS VEI 23.

GNR. 33 BNR. 80

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.12.2012.

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

12593.3 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 27 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

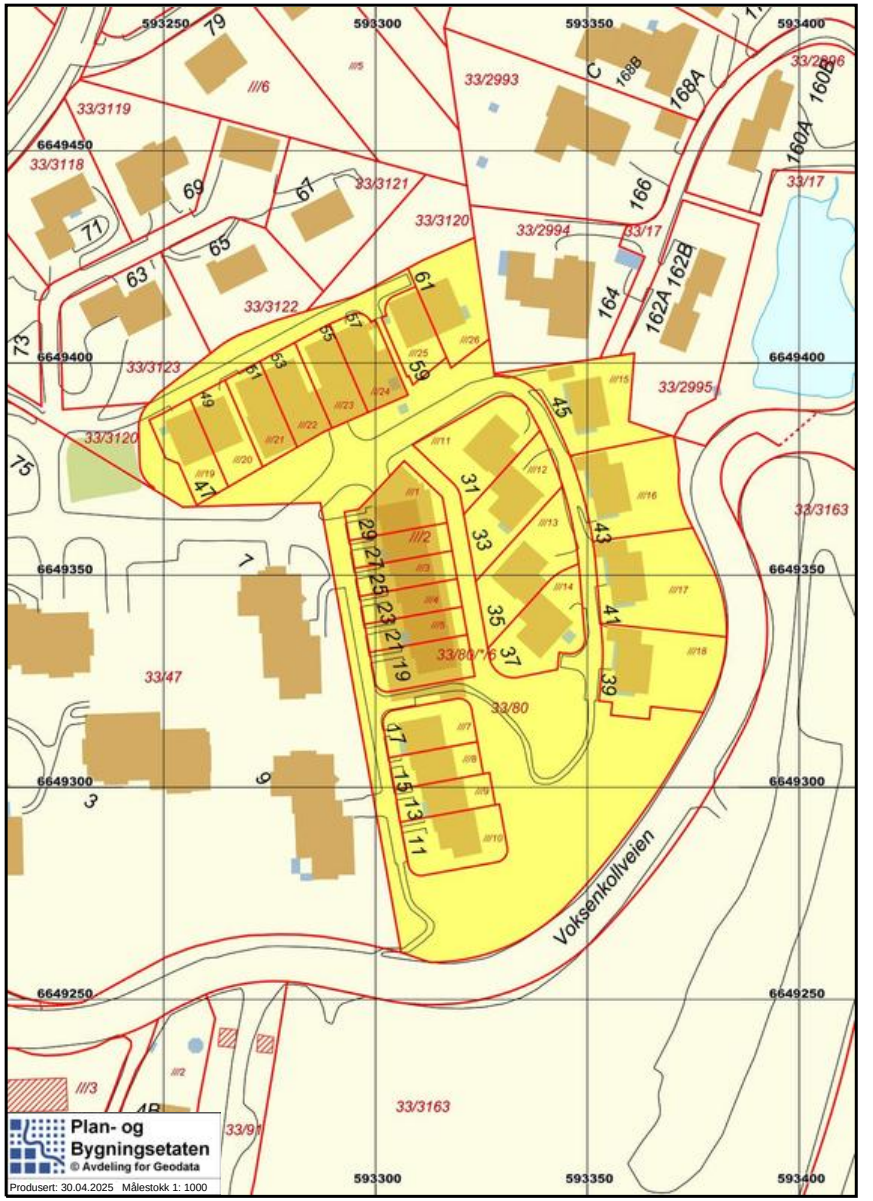
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Kine Fjerdingen – k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Oslo, 11.03.2025

Deres ref: 14-0169/25
Vår ref: 474-1-04
Eiendommens navn: Sameiet Thorleif Haugs Vei
gnr 33 bnr 80 snr 4 i OSLO kommune
Adresse: Thorleif Haugs vei 23, 0791 OSLO
Org. nr.: 811572802
Selger: Johnsen, Siri Krona
Dahl, Fredrik

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 35876154

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Garasje	kr	404,00
Akonto strøm el-bil	kr	305,00
Fiber TV/Internett	kr	588,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 288,00
Totalt	**kr**	**4 585,00 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.

TV og internett reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 13 963,00
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.
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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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 Gregersen
Mobil: 93022355
E-post: thorleifhaugsvei@gmail.com

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

Strøm evnt. el-bil blir avregnet en gang i året. Avlesning av målerstand for strøm el-bil ved overtakelse kan sendes pr epost til styret.

Ved salg av seksjon vil selger bli etterfakturert for sitt forbruk.

Det betales et akonto beløp for strøm til el-bil med kr 305,-pr. mnd.

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

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. 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER
FOR SAMEIET THORLEIF HAUGS VEI

Vedtatt i sameiermøte den 21 november 2012 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, endret på ordinært sameiermøte 25. mars 2015 og revidert etter ny lov på ordinært årsmøte 5. mars 2019.

Innholdsfortegnelse

1. Navn og opprettelse 2
2. Organisering av sameiet og råderett 2
   2.1 Bebyggelsen og tomten 2
   2.2 Rettslig rådighet over seksjonen 2
   2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer 2
      2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer 2
      2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal 2
3. Vedlikehold 3
   3.1 Bruksenhetene innvendig 3
   3.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig 3
   3.3 Fellesarealer 3
4. Felleskostnader 3
5. Lovbestemt panterett 4
6. Årsmøtet 4
   6.1 Årsmøtet 4
   6.2 Innkalling til årsmøte 4
   6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 5
   6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll 5
7. Styret 6
   7.1 Styret 6
   7.2 Styrets oppgaver og myndighet 6
   7.3 Styremøter 7
8. Bygningsmessige arbeider 7
9. Seksjonseiers erstatningsansvar 7
10. Mislighold 7
11. Fravikelse (Utkastelse) 8
12. Mindretallsvern 8
13. Forretningsfører 8
14. Revisjon og regnskap 8
15. Endringer i vedtektene 8
16. Forholdet til lov om eierseksjoner 8

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn Sameiet Thorleif Haugs vei og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 80 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.juni 2012.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28. juni 2012.

2. Organisering av sameiet og råderett

2.1 Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene innvendig

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Sameierne i hver enkelt bygningskropp er ansvarlig for at utvendig vedlikehold gjennomføres slik at sameiet til enhver tid fremstår i godt håndverksmessig vedlikehold stand. Årsmøtet kan pålegge eierne i enkeltbygninger å foreta nødvendig vedlikehold dersom ikke dette gjøres ved behov.

Fargevalg for de ulike bygningskroppene skal fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Eneboligene
Eierne bestemmer og bekoster selv alt utvendig vedlikehold.

Tomannsboligene
Eierne i tomannsboligene må bli enige om utvendig vedlikehold slik at det gjøres samtidig for begge bruksenhetene. Vedlikeholdet bekostes av de samme eierne.

Rekkehusene
Eierne i rekkehusene må bli enige om utvendig vedlikehold slik at dette gjøres samtidig for alle bruksenhetene i hver rekke. Utvendig vedlikehold vedtas ved alminnelig flertall blant de berørte sameiere. Vedlikeholdet bekostes av de samme eierne.

3.3 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og bygningskropp, så som vedlikeholdskostnader for fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Kostnader til garasje og kabel-TV samt brøyting til carporter, faktureres med stykkpris.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Årsmøtet

6.1 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjoner har ikke stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og revisjonsberetning.
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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.

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 dette avsnitt 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.

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.

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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. Styret

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer (hvorav én styreleder) og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Ved konstitueringen et av styremedlemmene og et av varamedlemmene kun for ett år.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7.3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

8. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 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.

9. Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Oppstår skade på bygning eller installasjoner som seksjonseier selv har vedlikeholdsansvaret for, skal han betale egenandelen til sameiets forsikringsselskap og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes for å dekke sameiets krav.

10. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

11. Fravikelse (Utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

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

12. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Forretningsfører

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

14. Revisjon og regnskap

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

Sameiets revisor velges med vanlig flertall av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. 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.

16. 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.

Sameiet Thorleif Haugs vei

Ordinært Årsmøte 2024

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Thorleif Haugs Vei

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 boligseksjon har en 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, wrangell@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 Thorleif Haugs Vei gir herved:

……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 7 . mai. 2024

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

. ..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

. .....Medeiers underskrift

. .....NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Thorleif Haugs Vei

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 7. mai 2024 kl 1800
Sted: Soria Moria hotel, Voksenkollveien 60

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Forslag om permanente fartsdumper, se vedlegg
5. Forslag utvendig trapp, se vedlegg
6. Budsjett 2024
7. Valg

Oslo, 29. april 2024
på vegne av styret i Sameiet Thorleif Haugs Vei

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2023 , revisjonsberetningen er ikke klar og ettersendes eller fremlegges på årsmøtet.
- Vedlegg til sak 4 og 5

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Knut Georg Wiljugrein	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Dag Solberg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Karianne Johannessen	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Fredrik Dahl	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Fabio Bedini	valgt for 2 år i 2022

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Thorleif Haugs vei er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 811572802 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 Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35876154. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Omfattende påkostninger må meldes forsikringsselskapet. Den enkelte seksjonseier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til Landkreditt Forsikring og til styret.

Kontaktinformasjon Landkreditt Forsikring: Sentralbord/ Vakttelefon +47 22 94 10 50 // skade@landbruksforsikring.no

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996.

Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I tillegg til det som blir ivaretatt av eksterne leverandører knyttet til internkontroll av det elektriske anlegget og ventilasjonsanlegget, har styret gjennomført en analyse av de viktigste risikofaktorene og en systematikk for oppfølging av disse risikofaktorene. Styret oppfordrer seksjonseierne til å rapportere hendelser som enten har – eller kan medføre risiko så snart dette oppdages. Styret understreker at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å fjerne istapper fra egen bolig som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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.

Ladestasjoner for bil
Det er i garasjer tilrettelagt for bruk av ladestasjoner av type Salto/DEFA. Kun ladestasjoner av denne typen tillates installert ettersom dette er nødvendig for at strømstyrings-automatikken skal kunne fungere. Den enkelte seksjonseier svarer selv for kostnader til egen ladestasjon. Sameiet svarer for eventuell nødvendig omprogrammering eller supplering av styringsautomatikk. Det anbefales at Watt AS benyttes til levering og montering av ladestasjon, men dette er ikke påkrevd utover at samme type ladestasjon og materiell som angitt skal benyttes.

Det innbetales et månedlig akontobeløp for bruk av ladestrøm. Det avregnes på slutten av året etter faktisk forbruk.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023/2024
Styret har i perioden avholdt 3 styremøter over Teams, og for øvrig koordinert mindre oppgaver gjennom styrets WhatsApp-gruppe.

Styret startet sitt arbeid med å innhente oppdatert tilbud på nytt huskestativ og bord til felles lekeplass. Det ble lagt mye arbeid i å senke kostnaden, blant annet ved å hente inn tilbud fra alternativ leverandør. Selve dekk-huskene fra gammelt stativ ble gjenbrukt da disse var i god stand. Mye tid gikk med til argumentasjon ovenfor Voksenkollveien 5 for å få dem til å bidra med en større andel økonomisk. Nytt huskestativ og bord ble levert og montert av Kompan rett før vinteren satt inn.

Styret la også ned vesentlig tid i å behandle forslag som ble stillet av beboere i nabosameiet, sammen med noen av våre sameiere, om å montere bom på veien foran rekkehusene som trafikksikringstiltak. I forslaget var det argumentert som om veien var felleseie mellom sameiene og at den var regulert som gangvei. Styret måtte legge ned en del tid på å undersøke dette og dokumentere at veien i sin helhet ligger på vårt sameies eiendom, ikke er underlagt veilaget, og at den tidligere gangveien lå på arealet som i dag er tilsådd med gress. Styret har konkludert med at beslutninger vedrørende veien foran rekkehusene alene tas av Sameiet Thorleif Haugs Vei. Forslag om bom ble avvist, men styret ser behov for tiltak som kan senke fart ved kjøring på internveier i sameiet, og mener permanente asfalterte fartsdumper bør etableres.

I februar ble sameiet informert om en stor vannlekasje i området, og kommunen påla utbedring på bakgrunn av lekkasjens størrelse. I samarbeid med styrene i Voksenkollveien 5 og Holmenkollveien 150 ble det iverksatt feilsøking utført av Vinderen Rør, og lekkasjen ble funnet i kum utenfor THV 69 hvor en «luftepotte» hadde frostskade. Dette er del av privat ledningsnett eid i felleskap av Sameiet Thorleif Haugs Vei og 12 eneboliger nord for oss.

Styret har utført inspeksjon ihht HMS prosedyren uten å finne avvik, og for øvrig fulgt opp ordinær drift og vedlikehold.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Vesentlige vedlikeholdsarbeider i styreperioden er utskiftning av huskestativ som hadde råtnet, samt reparasjon av vannlekkasje som omtalt over.

Utskiftning av huskestativ samt nytt bord til lekeplassen hadde en totalkostnad på 85.056,- hvorav 35.000,- ble dekket av Voksenkollveien 5.

Feilsøking og reparasjon av vannlekkasje hadde en totalkostnad på 29.427,-. Sameiet har dekket sin andel på 26/38, kr 20.134,- og resterende 12/38 kr 9.239,- ble viderefakturert resterende 12 andelseiere i ledningsnettet.

7. 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 som vedlegges innkallingen, som egne kolonner i årsregnskapet.

Vårt forslag til budsjett innebærer at felleskostnader og garasjeleie økes med 10 prosent.

Kabel-TV og bredbånd faktureres den enkelte i henhold til faktisk kostnad.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

ANNEN INFORMASJON

Kontaktinformasjon leverandører av fellesanlegg.

For den som oppdager feil og mangler på fellesanlegg og fellesarealer og av praktiske årsaker ikke kan gå veien om styret. Vi minner likevel om at alle vedlikeholdsbehov på fellesanlegg skal gå via styret så langt det er praktisk mulig.

Produkt	Leverandør	Tlf
Avfallsbrønner	Strømbergs AS	64 80 29 00
Branntetting	Firesafe AS, Strykerveien 3	69 97 15 55
Byggevarer/dører, fasade	Ski Bygg AS	64 85 46 00
Dører felles	Daloc Norge AS	51 77 00 40
Elektro + Lås og beslag	Installatøren AS	40 00 21 22
Garasjeporter	Scanmark AS	69 32 94 99
Utomhus	1 Hjelpende Hånd AS	94 09 24 60 / Service@1hh.no
Ventilasjon	Bryn Byggklima AS	66 76 59 50
Ladestasjon elbil	Watt AS	23 03 58 90

Det presiseres at den seksjonseier som oppdager feil og mangler og bestiller oppmøte av leverandør har ansvaret for at det blir signert på fakturagrunnlag når feilen ikke er en reklamasjonssak.

Oslo, april 2024
Styret i Sameiet Thorleif Haugs vei

Resultatregnskap

Sameiet Thorleif Haugs Vei

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 165 932	1 165 903	1 009 260
Andre inntekter	2	465 828	504 957	491 123
Sum driftsinntekter		**1 631 760**	**1 670 860**	**1 500 383**
Kommunale avgifter		451 687	456 000	379 578
Vedlikehold	3	225 732	276 500	170 653
Kollektiv avtale TV/bredbånd		170 814	170 014	167 274
Driftskostnader	4	433 291	437 145	425 596
Honorarer	5	69 484	68 541	70 786
Forsikring		162 047	135 000	126 313
Andre kostnader	6	10 364	32 000	10 901
Sum driftskostnader		**1 523 417**	**1 575 200**	**1 351 101**
Driftsresultat		**108 343**	**95 660**	**149 282**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		254	0	0
Netto finansresultat		**254**	**0**	**0**
Årets resultat		**108 596**	**95 660**	**149 282**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		108 596	0	149 282
Sum overføringer		**108 596**	**0**	**149 282**

Balanse

Sameiet Thorleif Haugs Vei

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		35 000	0
Andre fordringer	7	68 924	178 251
Bankinnskudd mv.	8	372 031	157 203
Sum omløpsmidler		**475 954**	**335 454**
Sum eiendeler		**475 954**	**335 454**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		383 223	274 627
Sum egenkapital	**9**	**383 223**	**274 627**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		12 699	17 445
Leverandørgjeld		41 230	0
Påløpte kostnader		38 802	43 382
Sum kortsiktig gjeld		**92 731**	**60 827**
Sum gjeld		**92 731**	**60 827**
Sum egenkapital og gjeld		**475 954**	**335 454**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Sameiet Thorleif Haugs Vei

Knut Georg Wiljugrein	Karianne Johannessen	Dag Solberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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	130 896	130 896	118 908
Strømforbruk elbil	39 363	0	0
Strømuttak - elbil	121 414	204 047	204 047
Kabel-TV og bredbånd	170 655	170 014	168 168
Andre inntekter	3 500	0	0
Sum	**465 828**	**504 957**	**491 123**

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

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold utearealer	103 963	60 000	47 491
Vedlikehold porter	67 766	60 000	34 963
Vedlikehold VVS	0	30 000	0
Egenandel forsikring	0	0	15 000
Vedlikehold elektro	1 609	40 000	22 062
Vedlikehold garasje	21 973	27 500	20 443
Vedl.hold ventilasjon	16 421	20 000	16 694
Driftskostnader	14 000	14 000	14 000
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**225 732**	**276 500**	**170 653**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	310 454	310 103	310 103
Snebrøyting, strøing, m.m.	122 614	127 042	115 493
Porto	223	0	0
Sum	**433 291**	**437 145**	**425 596**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 944	8 000	7 854
Forretningsførsel	56 883	56 883	53 560
Ekstra forretningsførsel	0	2 000	0
Beboerportal	1 658	1 658	1 560
Konsulenttjenester	0	0	7 813
Sum	**69 484**	**68 541**	**70 786**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Styre- og årsmøter	5 075	5 000	0
Bankomkostninger	3 299	5 000	2 859
Diverse kostnader	0	20 000	6 152
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**10 364**	**32 000**	**10 901**

Note 7 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	144 488
Forskuddsbet. kostnader	68 924	33 763
Sum	**68 924**	**178 251**

Note 8 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43391	372 031	157 203
Sum	**372 031**	**157 203**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	274 627	125 345
Årets resultat	108 596	149 282
Egenkapital 31.12.	**383 223**	**274 627**

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.

Note 10 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	274 627
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	108 596
C. Disponible midler 31.12	**383 223**
Årets endringer disponible midler	108 596
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	475 954
- Kortsiktig gjeld	92 731
Disponible midler 31.12.	**383 223**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Thorleif Haugs Vei

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Thorleif Haugs Vei.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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 2023.

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

Penneo Dokumentnøkkel: QB1F4-JNGGV-D0EFK-758MO-OK1DZ-TGKCS

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: QB1F4-JNGGV-D0EFK-758MO-OK1DZ-TGKCS

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
2024-04-30 11:53:20 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QB1F4-JN6GV-D0EFK-7S8MO-OK1DZ-TGXCS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

FORSLAG FARTSDUMPER **VEDLEGG SAK 4**

Forslagsstiller er styret.

Styret ønsker at følgende forslag om permanente fartshumper behandles på årsmøtet:

Styret har gjentatte ganger mottatt forespørsler og forslag om trafikksikringstiltak på internveien foran rekkehusene. Vi mener slike tiltak er like relevante også for resterende internveier i sameiet.

Vi mener tiltak bør ha til hensikt å holde hastighet lav, uten å begrense tilgjengelighet, og vurderer det slik at fartshumper er beste tiltak.

Dagens gummi-fartshumper må jevnlig byttes ut pga slitasje og dersom flere fartshumper skal etableres blir både kostnad til utskiftning og arbeid hver vår/høst betydelig.

Styret foreslår at det etableres 12 permanente asfalterte fartshumper på sameiets internveier, med plassering omtrentlig som indikert i kart nedenfor.

Vi har fått indikert en kostnad på 11.000 til 13.000 per fartshump. (Det er ikke oppgitt om dette er inkl mva.)

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det etableres permanente asfalterte fartshumper på sameiets internveier, med en kostnadsramme inntil 200.000,-



Forslag om utvendig trapp og BYA

Vedlegg sak 5

Forslagsstiller: Knut Georg Wiljugrein

Utvendig trapp for THV 31 som ble godkjent av årsmøtet 2023 (vedlagt) lar seg ikke oppføre uten å belaste bebygd areal (BYA) i sameiet. Forslagsstiller ber årsmøtet godkjenne at sameiets BYA kan belastes med inntil 8 kvm til dette formålet.

Fra årsmøtet 2023:

Samtykke til å oppføre utvendig trapp på THV 31.
Forslagstiller er Knut Georg Wiljugrein, THV 31 (seksjon 11), som ønsker å oppføre utvendig trapp fra balkong i 2. etasje til terreng.

Bakgrunnen for ønsket er å bedre adkomst til stue og kjøkken i 2. etasje, som i dag kun kan nås gjennom innvendig trapp. Denne er for bratt og trang til nødvenig transport.

Ved innflytting måtte stuemøbler som sofa, skap og spisebord heises inn balkongdør i 2 etasje. Utbygger monterte også inn kjøle/fryseskap før innvendig trapp ble montert. Om (når) dette må byttes vil det kreve kran/lift til balkong ettersom innvendig trapp er for trang.

Jeg har forståelse for at fasadeendringer som dette kanskje ikke er ønsket, men ber årsmøtet ta hensyn til at boligen har spesielt vanskelig adkomst til stue og kjøkken også sammenliknet med øvrige boliger i sameiet. Kun 4 av boligene har planløsning med stue og kjøkken i etasje uten direkte adkomst fra terreng. Av disse skiller denne boligen seg ut med et smalere trapperom på 193cm mot 247cm for de øvrige tre. Det smale trapperommet gir brattere trapp med mindre åpning.

Illustrasjon
Bildet under er ment som illustrasjon av påtenkt utvendig trapp fra balkong. Trappen inkluderer et repos på topp for å unngå å krysse foran vindu i første etasje. Nederste del av gitter rundt eksisterende brannstige tilpasses.



Forslag til vedtak
Årsmøtet samtykker til at det kan oppføres utvendig trapp fra balkong til terreng på seksjon 11, Thorleif Haugs vei 31. Utforming, materialer og farge skal harmonere med boligen forøvrig.

Budsjett Sameiet Thorleif Haugs Vei for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 221 480	1 165 932
Felleskostnader		**1 221 480**	**1 165 932**
3630	Garasje	130 896	130 896
3632	Strømforbruk elbil	0	39 363
3640	Strømuttak - elbil	157 452	121 414
3763	Kabel-TV og bredbånd	181 220	170 655
3900	Andre inntekter	0	3 500
Andre inntekter		**469 568**	**465 828**
Sum driftsinntekter		**1 691 048**	**1 631 760**
6320	Kommunale avgifter	532 420	451 687
Kommunale avgifter		**532 420**	**451 687**
6605	Vedlikehold utearealer	60 000	103 963
6617	Vedlikehold porter	60 000	67 766
6620	Vedlikehold VVS	30 000	0
6625	Vedlikehold elektro	40 000	1 609
6630	Vedlikehold garasje	27 500	21 973
6640	Vedl.hold ventilasjon	20 000	16 421
6645	Driftskostnader Pumpestasjon	14 000	14 000
6690	Diverse vedlikehold	25 000	0
Vedlikehold		**276 500**	**225 732**
7690	Kabel-TV	181 220	170 814
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**181 220**	**170 814**
6340	Strøm fellesanlegg	250 000	310 454
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	127 042	122 614
6940	Porto	0	223
Driftskostnader		**377 042**	**433 291**
6700	Revisjon	11 000	10 944
6710	Forretningsførsel	59 841	56 883
6711	Ekstra forretningsførsel	2 000	0
6715	Beboerportal	1 658	1 658
Honorarer		**74 499**	**69 484**
7500	Forsikringspremie	170 000	162 047
Forsikring		**170 000**	**162 047**
7400	Kontingenter	2 000	1 990
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 075
7770	Bankomkostninger	5 000	3 299
7790	Diverse kostnader	20 000	0
Andre kostnader		**32 000**	**10 364**
Sum driftskostnader		**1 643 681**	**1 523 417**

Budsjett Sameiet Thorleif Haugs Vei for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsresultat		**47 367**	**108 343**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	254
Finansinntekter		**0**	**254**
Netto finansresultat		**0**	**254**
Årets resultat		**47 367**	**108 596**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Thorleif Haugs Vei

Ordinært årsmøte avholdt
Tid: 7. mai 2024 kl 1800
Sted: Soria Moria hotel, Voksenkollveien 60

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, 2 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Gunnar Holmen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023 - ble tatt til orientering.
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 - regnskapet som viser et overskudd på kr 108.596,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023 - fastsatt til kr 0,-
4. Forslag om permanente fartsdumper, forslaget ble nestemt med 13 stemmer.
5. Forslag utvendig trapp, nedstemt med 9 stemmer mot 3.
6. Budsjett 2024- ble tatt til orientering.
7. Valg

   Det var ikke mulig å finne en ny styreleder og det må arrangeres et ekstraordinært årsmøte hvor det velges ny styreleder og nye styremedlemmer.

Styret består inntil videre av:

Styreleder:	Knut Georg Wiljugrein	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Dag Solberg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Karianne Johannessen	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Fredrik Dahl	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Fabio Bedini	valgt for 2 år i 2022

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble hevet kl 19.00

Oslo, 7. mai 2024

Erling Wrangell — Møteleder

Gunnar Holmen — Seksjonseier

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0169/25
Vår referanse: 3697965/25925539
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 16

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1090563	200	21.12.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	80	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok.nr: 1090563 Tinglyst: 21.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI
FLAN OG BYGNINGSETATEN
OSLOKOMMUNE

20.12.2012

Løpenummer for for

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA BOLIG AS		Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	80

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	80	0	1	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	2	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	3	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	4	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	5	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	6	145 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	7	168 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	8	168 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	9	168 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	10	195 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	11	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	12	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	13	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	14	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	15	276 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	16	276 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	17	276 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	18	195 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	19	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja

19.12.2012 16.28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	80	0	20	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	21	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	22	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	23	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	24	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	25	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	26	158 / 4558	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	80	0	27	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	28	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	29	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	30	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	31	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	32	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	33	80	0	33	10 / 4558	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

20. 12. 2012 Dette thorsen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

19.12.2012 16.28

Returneres til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eiersekajoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	33	80		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
979476256	Skanska Bolig AS	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	145	BG	11	B	158	BG	21	B	158	BG	31	N	10		41			
2	B	145	BG	12	B	158	BG	22	B	158	BG	32	N	10		42			
3	B	145	BG	13	B	158	BG	23	B	158	BG	33	N	10		43			
4	B	145	BG	14	B	158	BG	24	B	158	BG	34				44			
5	B	145	BG	15	B	276	BG	25	B	158	BG	35				45			
6	B	145	BG	16	B	276	BG	26	B	158	BG	36				46			
7	B	168	BG	17	B	276	BG	27	N	10		37				47			
8	B	168	BG	18	B	195	BG	28	N	10		38				48			
9	B	168	BG	19	B	158	BG	29	N	10		39				49			
10	B	195	BG	20	B	158	BG	30	N	10		40				50			

Eiendommen begjæres oppdelt i eiersekajoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum teller: 4558 = nevner: 4558

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
	Simen Thorsen ihht fullmakt

Retkopi 07.11.12
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Returneres til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	33	80		

Side 1 er utgått og (se ny side 1) bare side 2 som gjelder
07/11.12
Ulen

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
979476256	Skanska Bolig AS	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	145	BG	11	B	158	BG	21	B	158	BG	31	N	10		41			
2	B	145	BG	12	B	158	BG	22	B	158	BG	32	N	10		42			
3	B	145	BG	13	B	158	BG	23	B	158	BG	33	N	10		43			
4	B	145	BG	14	B	158	BG	24	B	158	BG	34				44			
5	B	145	BG	15	B	276	BG	25	B	158	BG	35				45			
6	B	145	BG	16	B	276	BG	26	N	10		36				46			
7	B	168	BG	17	B	276	BG	27	N	10		37				47			
8	B	168	BG	18	B	195	BG	28	N	10		38				48			
9	B	168	BG	19	B	158	BG	29	N	10		39				49			
10	B	195	BG	20	B	158	BG	30	N	10		40				50			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4558 45 68 = nevner: 4558 45 68

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
28/6-12	Simen Thorsen ihht fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Oslo, den 28/6-12	Simen Thorsen	For Voksenkollen Boligutvikling AS orgnr. 995756617 ihht fullmakt fra Skanska bolig AS orgnr. 979476256

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

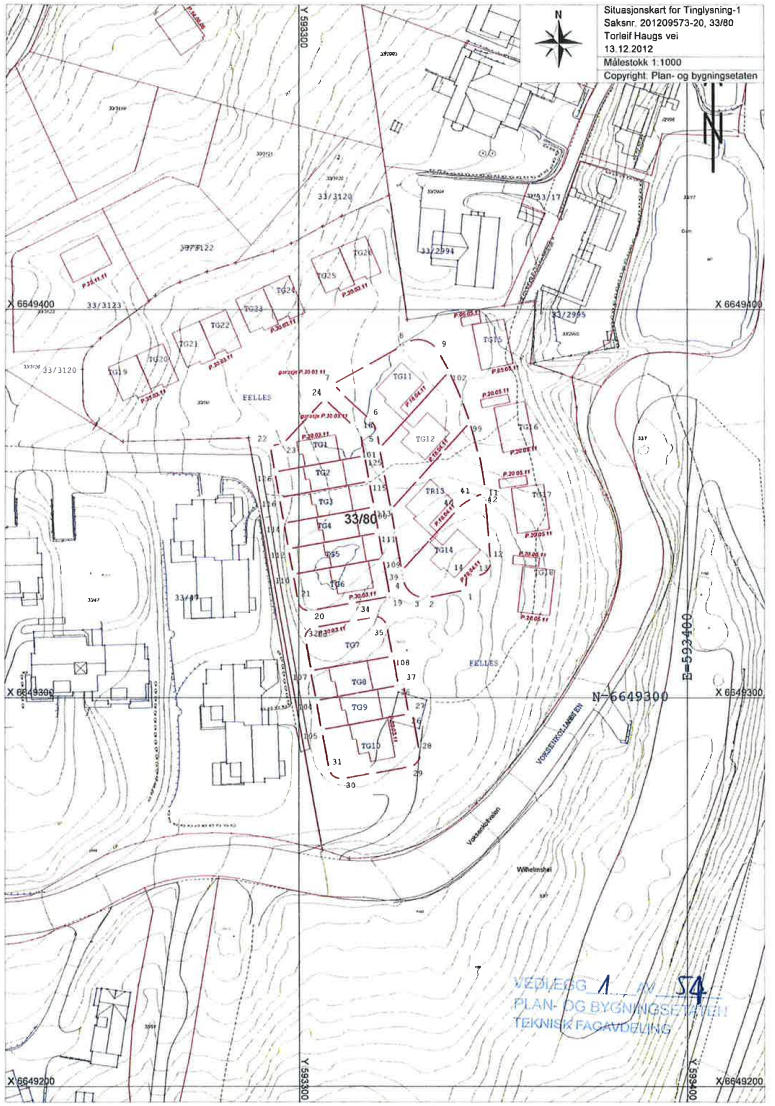
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
33	80		1-33	kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 14.11.12	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28/11 12	Simen Thorsen ihht fullmakt



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

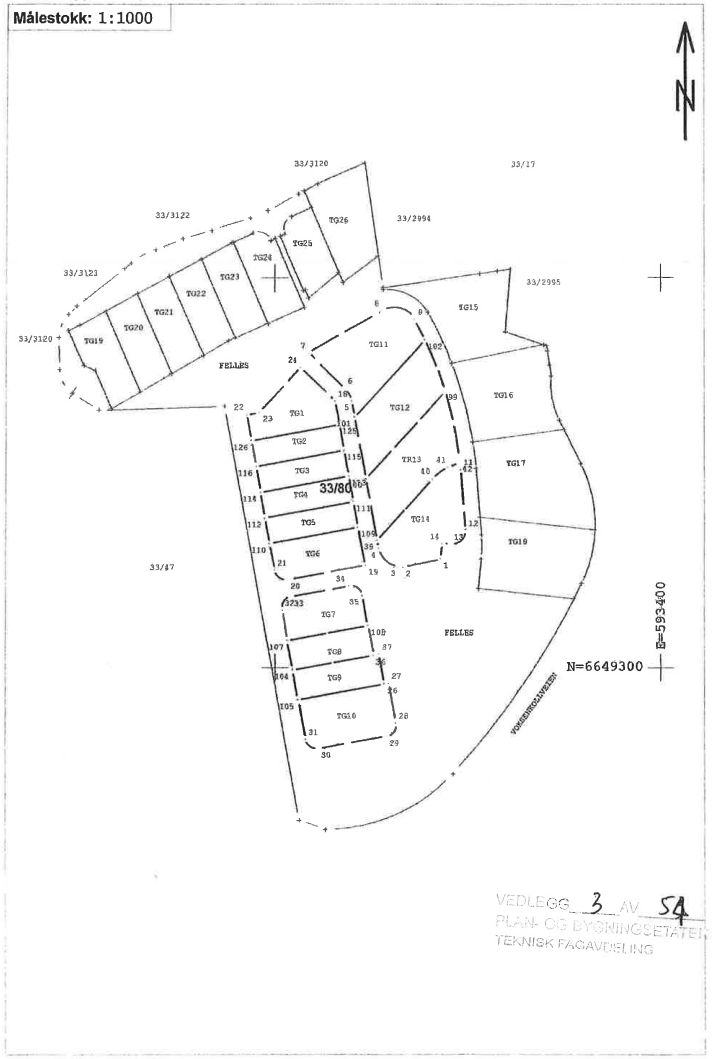


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 33 Bnr.: 80
Adr.: Thorleif Haugs vei
Saksnr.: 201209573-18 10.DES 2012



Saksnr 201209573-18-1
33/80 Thorleif Haugs v.

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
22	6649364.89	593292.66	3.44		
23	6649365.50	593296.04	15.69		
24	6649376.95	593306.77	12.45		
18	6649368.38	593315.80	6.14		TG1
125	6649362.34	593316.89	23.40		
126	6649358.18	593293.87	6.81		
126	6649358.18	593293.87	23.40		
125	6649362.34	593316.89	6.70		TG2
115	6649355.75	593318.08	23.40		
116	6649351.59	593295.06	6.70		
115	6649355.75	593318.08	6.70		
113	6649349.15	593319.28	23.40		TG3
114	6649344.99	593296.25	6.70		
116	6649351.59	593295.06	23.40		
114	6649344.99	593296.25	23.40		
113	6649349.15	593319.28	6.70		TG4
111	6649342.56	593320.47	23.40		
112	6649338.40	593297.44	6.70		
112	6649338.40	593297.44	23.40		
111	6649342.56	593320.47	6.70		TG5
109	6649335.97	593321.66	23.40		
110	6649331.81	593298.63	6.70		
110	6649331.81	593298.63	23.40		TG6
109	6649335.97	593321.66	9.97		
19	6649326.16	593323.43	20.40		
20	6649322.53	593303.35	4.71	3.00	
21	6649324.95	593299.87	6.97		
107	6649306.96	593303.10	7.83		
32	6649314.68	593301.80	4.71	3.00	TG7
33	6649318.16	593304.22	15.20		
34	6649320.87	593319.18	4.71	3.00	
35	6649318.45	593322.66	7.83		
108	6649310.74	593324.06	21.30		
107	6649306.96	593303.10	21.30		
108	6649310.74	593324.06	7.70		TG8
36	6649303.16	593325.42	21.20		
104	6649299.40	593304.56	7.70		
104	6649299.40	593304.56	21.20		
36	6649303.16	593325.42	1.50		TG9
37	6649303.43	593326.90	7.70		
26	6649295.85	593328.27	22.80		
105	6649291.80	593305.83	7.70		
105	6649291.80	593305.83	22.80		
26	6649295.85	593328.27	1.00		TG10
27	6649296.03	593329.25	10.34		
28	6649285.86	593331.09	4.71	3.00	
29	6649282.37	593328.67	17.70		
30	6649279.22	593311.25	4.71	3.00	
31	6649281.64	593307.77	10.34		
7	6649380.71	593308.76	22.03		
8	6649391.53	593327.95	9.38	6.00	
9	6649389.28	593336.10	5.85		TG11
102	6649384.12	593338.86	26.79		
101	6649364.31	593320.81	4.12		
5	6649368.37	593320.08	3.80	6.00	
6	6649371.66	593318.30	13.15		
99	6649370.99	593344.13	30.41		
100	6649348.52	593323.65	16.05		TG12
101	6649364.31	593320.81	26.79		
102	6649384.12	593338.86	14.16	97.00	
42	6649352.68	593347.95	3.25		
41	6649351.40	593344.96	5.11	12.40	
40	6649348.45	593340.82	21.27		TG13
39	6649332.73	593326.49	16.04		
100	6649348.52	593323.65	30.41		
99	6649370.99	593344.13	18.74	97.00	
39	6649332.73	593326.49	21.27		
40	6649348.45	593340.82	5.11	12.40	
41	6649351.40	593344.96	3.25		
42	6649352.68	593347.95	1.90		
11	6649350.79	593348.13	15.65		
12	6649335.19	593349.44	6.04	3.50	
13	6649331.53	593345.59	2.27		TG14
14	6649331.76	593343.33	4.00		
1	6649327.78	593342.93	10.21		
2	6649325.78	593332.92	1.00		
3	6649325.88	593331.92	7.36	5.70	
4	6649330.54	593326.89	2.22		

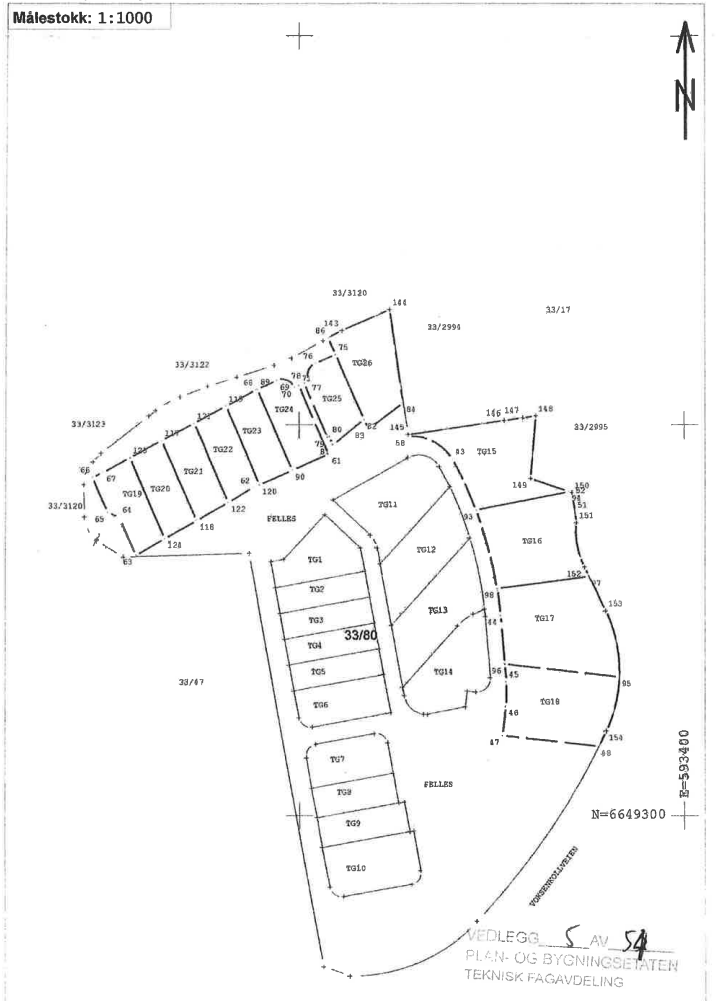
VEDLEGG 4 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 33 Bnr.: 80
Adr.: Thorleif Haugs vei
Saksnr.: 201209573-18 10.12.2012

Målestokk: 1:1000



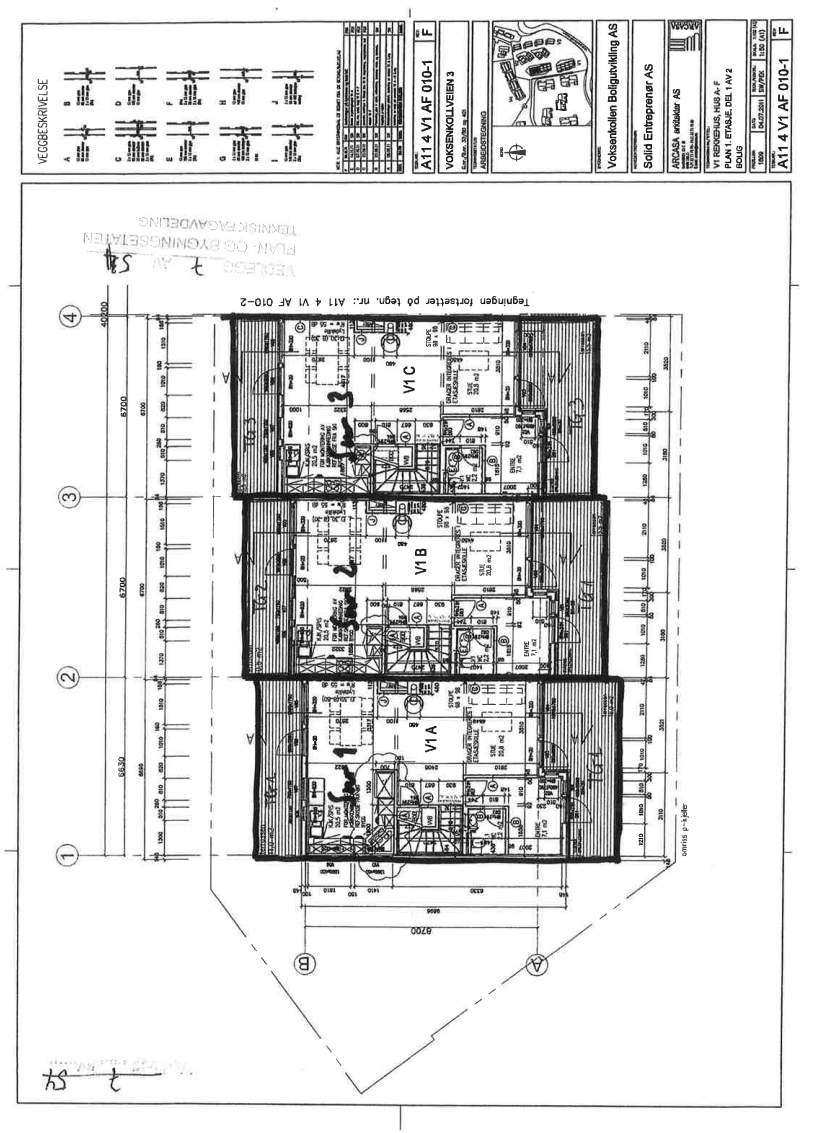
VEDLEGG 5 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

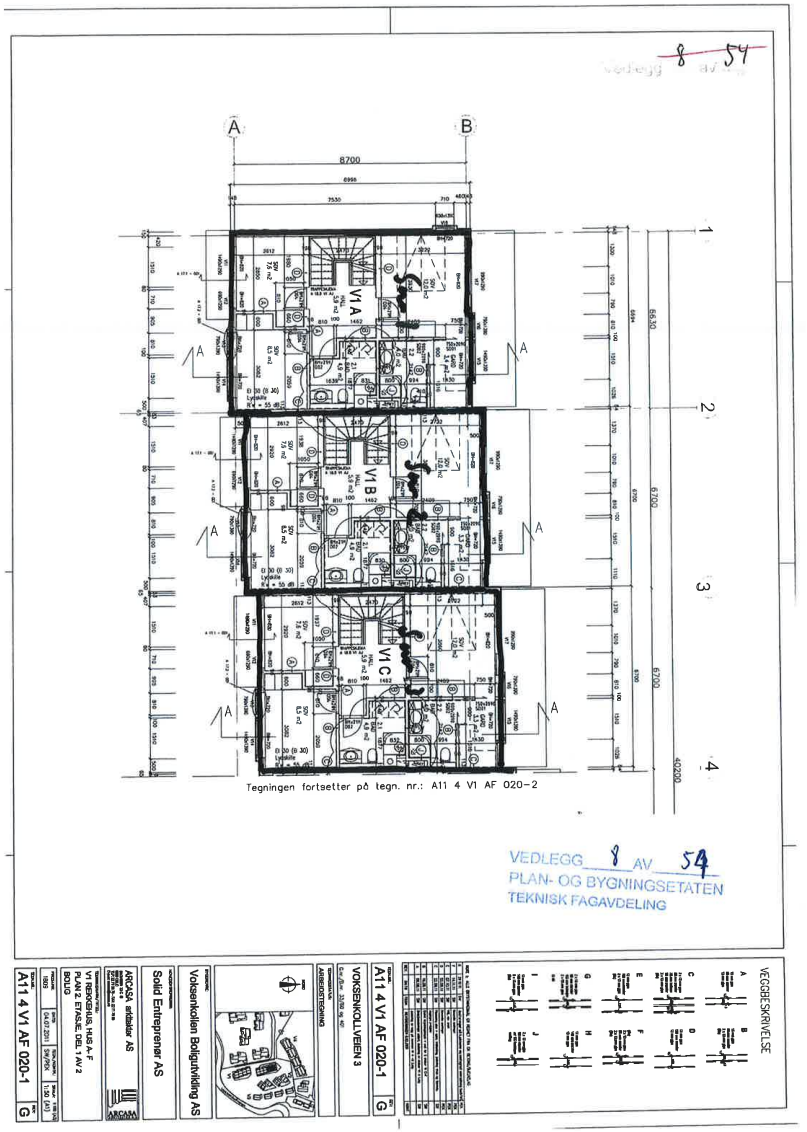
SAKSNR 201209578-18-2
37/80 THORLEIF HAUGSO.

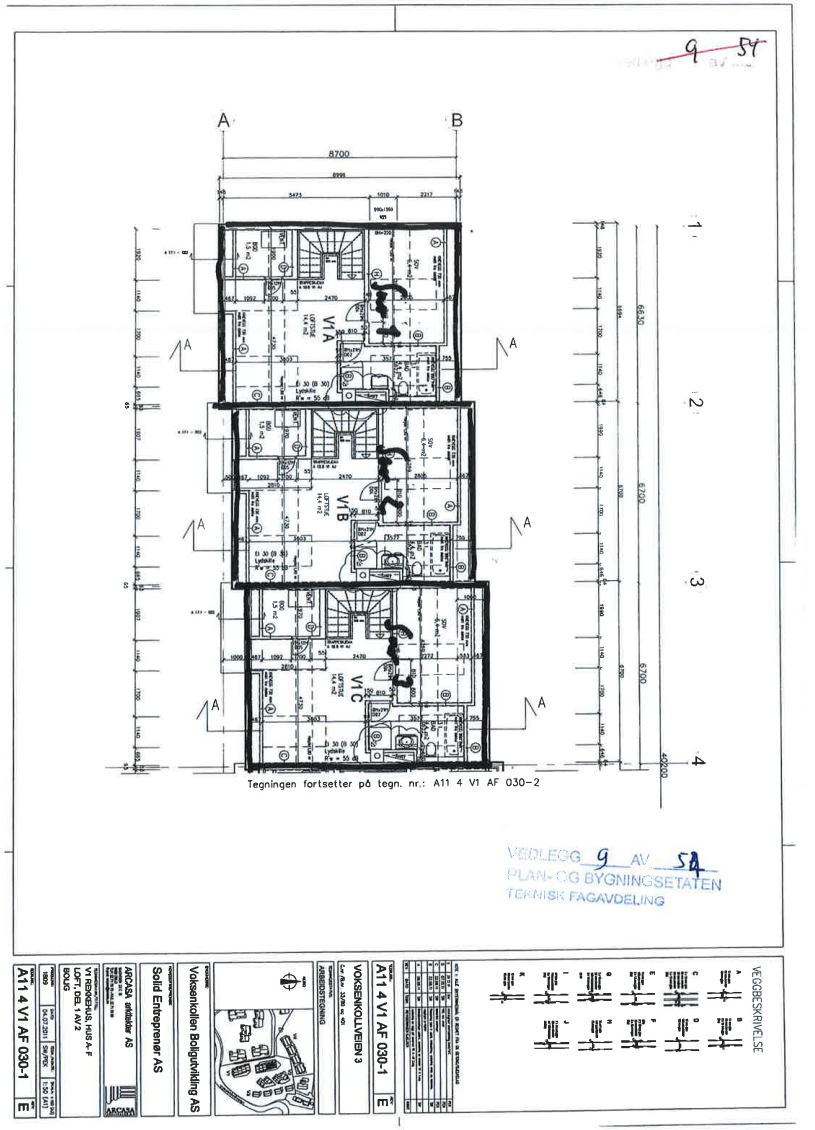
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
124	6649370.79	593265.26	8.62		
63	6649366.49	593257.79	10.71		
64	6649376.31	593253.52	3.30		
65	6649377.56	593250.47	9.82		TG19
66	6649386.57	593246.56	3.10		
67	6649387.90	593249.36	7.79		
123	6649391.58	593256.23	22.66		
123	6649391.58	593256.23	9.35		
117	6649396.00	593264.46	22.37		TG20
118	6649375.48	593273.38	9.38		
124	6649370.79	593265.26	22.66		
118	6649375.48	593273.38	22.37		
117	6649396.00	593264.46	9.35		TG21
121	6649400.41	593272.70	22.08		
122	6649380.16	593281.50	9.38		
121	6649400.41	593272.70	9.35		
119	6649404.83	593280.94	22.00		TG22
120	6649384.65	593289.71	1.87		
62	6649383.90	593287.99	7.49		
122	6649380.16	593281.50	22.08		
119	6649404.83	593280.94	8.96		
68	6649409.06	593288.84	0.39		TG27
89	6649409.21	593289.19	22.73		
90	6649388.36	593298.25	9.32		
120	6649384.65	593289.71	22.00		
89	6649409.21	593289.19	5.57		
69	6649411.43	593294.30	5.50	3.50	
70	6649409.62	593298.90	1.20		TG24
71	6649410.09	593300.00	19.23		
61	6649392.45	593307.67	10.27		
90	6649388.36	593298.25	22.73		
81	6649394.84	593308.81	2.29		
80	6649396.94	593307.90	0.50		
79	6649396.74	593307.44	15.21		TG25
78	6649410.69	593301.38	1.30		
77	6649411.21	593302.57	5.50	3.50	
76	6649415.81	593304.39	5.57		
75	6649418.03	593309.49	18.24		
82	6649401.31	593316.76	10.25		
86	6649422.32	593307.66	3.93		
143	6649424.19	593311.12	13.38		
144	6649429.56	593323.37	24.17		TG26
84	6649405.63	593326.83	11.28		
83	6649398.83	593317.83	2.70		
82	6649401.31	593316.76	18.24		
75	6649418.03	593309.49	4.67		
145	6649397.48	593328.01	25.28		
146	6649401.12	593353.03	4.73		TG15
147	6649401.80	593357.71	3.42		
148	6649403.29	593361.09	16.09		
149	6649386.25	593359.79	10.42		
94	6649382.90	593369.65	24.27		
93	6649378.13	593345.86	14.49	97.00	
43	6649391.20	593339.61	13.56	12.44	
58	6649397.04	593328.11	0.45		
93	6649378.13	593345.86	24.27		
94	6649382.90	593369.65	0.85		TG16
150	6649382.63	593370.46	1.34		
52	6649381.31	593370.68	3.73		
51	6649377.62	593371.25	2.79		
151	6649374.86	593371.65	11.70	21.00	
152	6649363.50	593373.71	2.65		
97	6649361.13	593374.88	23.80		
98	6649357.93	593351.29	20.96	97.00	
98	6649357.93	593351.29	23.80		
97	6649361.13	593374.88	9.84		
153	6649352.30	593379.24	17.43	35.00	TG17
95	6649335.43	593382.83	29.84		
96	6649338.66	593353.16	12.51		
44	6649351.12	593352.11	6.86	97.00	
96	6649338.66	593353.16	29.84		
95	6649335.43	593382.83	14.37	35.00	
154	6649321.58	593379.37	4.38		TG19
48	6649317.66	593377.42	24.84		
47	6649320.35	593352.73	7.57		
46	6649327.88	593353.49	6.30	39.75	
45	6649334.17	593353.54	4.51		

VEDLEGG 6 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

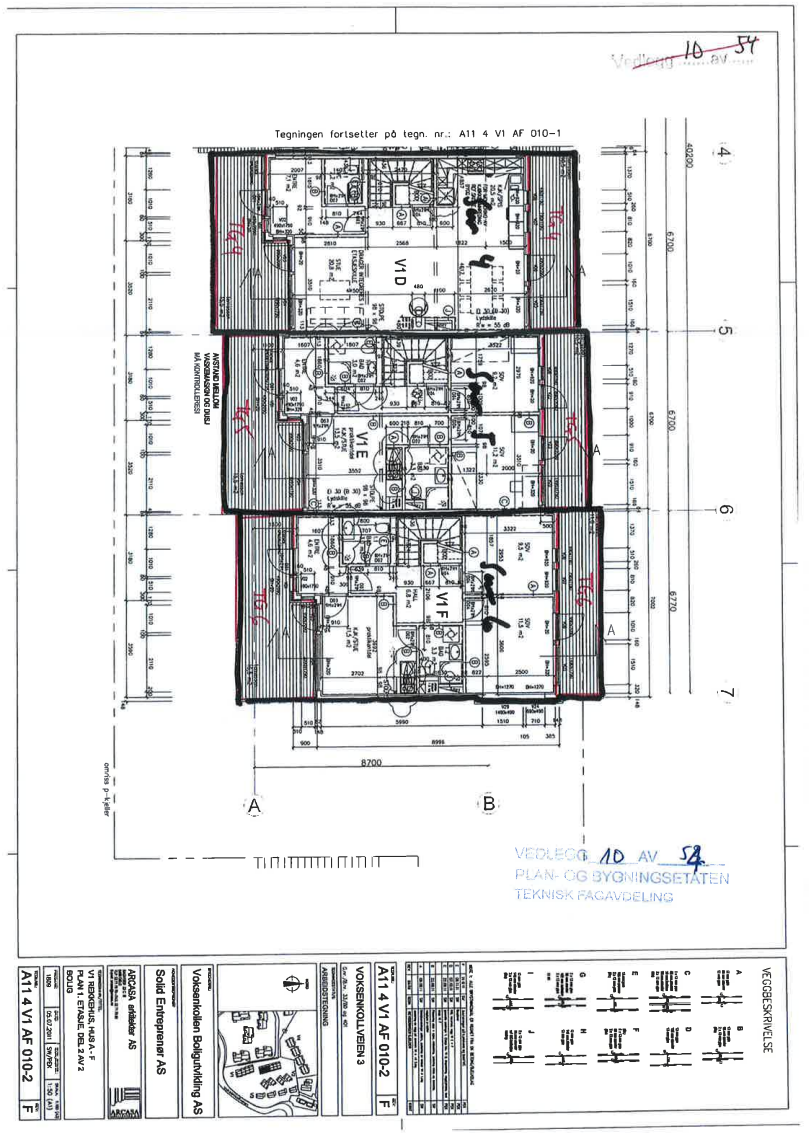


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

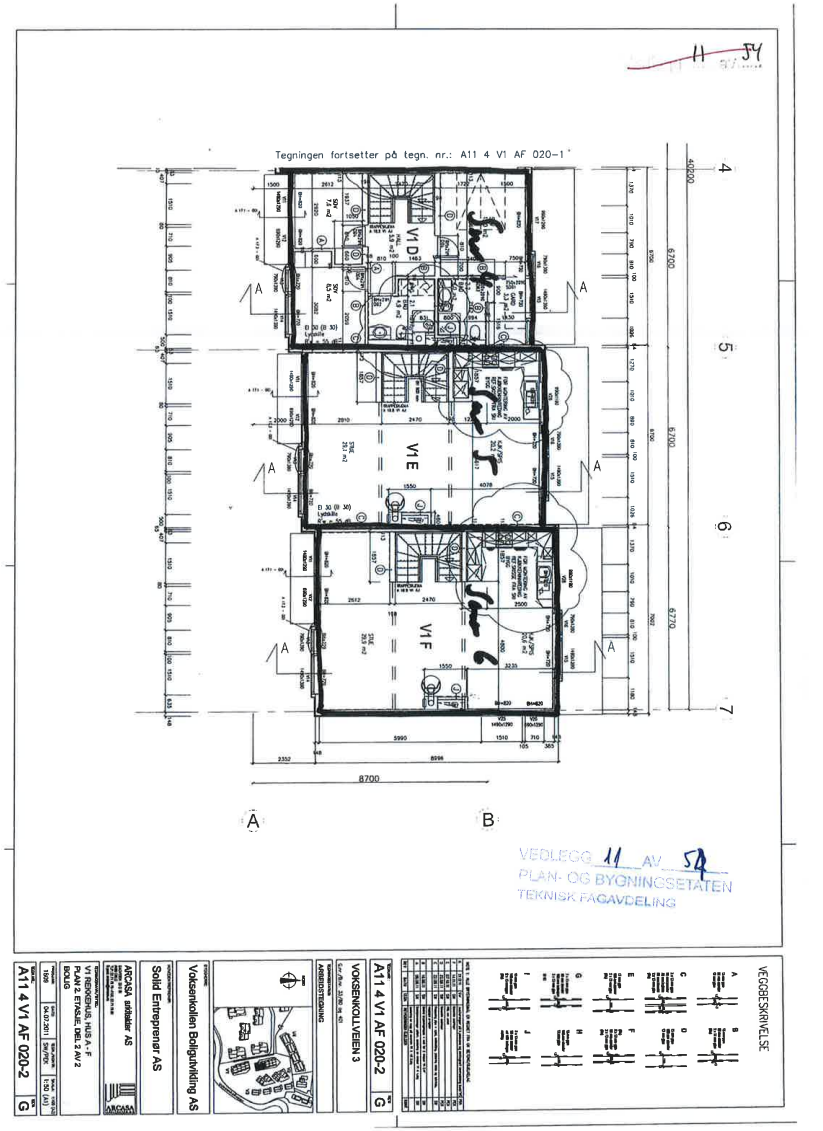

8 av 54
A
B
8700
8998
V1 A
V1 B
V1 C
1
2
3
4
Tegningen fortsetter på tegn. nr.: A11 4 V1 AF 020-2
VEDLEGG 8 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEGGBESKRIVELSE
A11 4 V1 AF 020-1
G
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V1 REKKEHUS, HUS A-F
PLAN 2. ETASJE, DEL 1 AV 2
BOLIG


9 av 54
A
B
8700
8998
V1 A
V1 B
V1 C
1
2
3
4
Tegningen fortsetter på tegn. nr.: A11 4 V1 AF 030-2
VEDLEGG 9 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEGGBESKRIVELSE
A11 4 V1 AF 030-1
E
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V1 REKKEHUS, HUS A-F
PLAN 2. ETASJE, DEL 1 AV 2
BOLIG

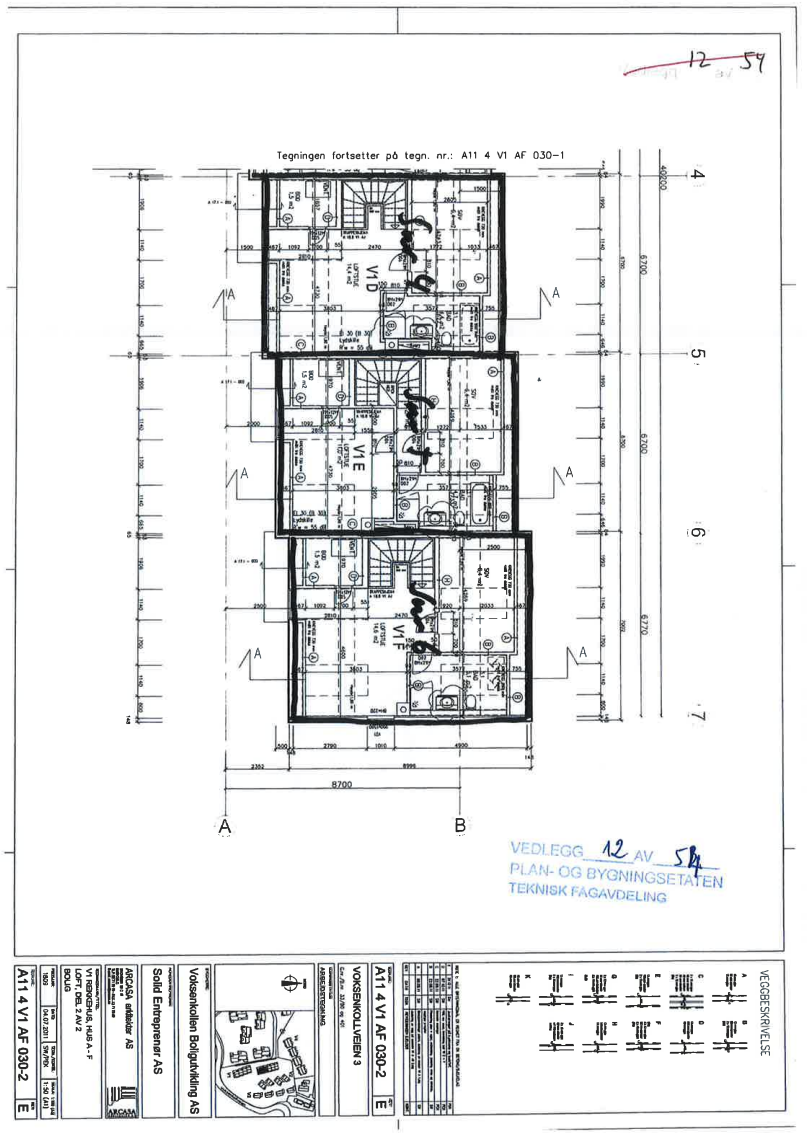
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



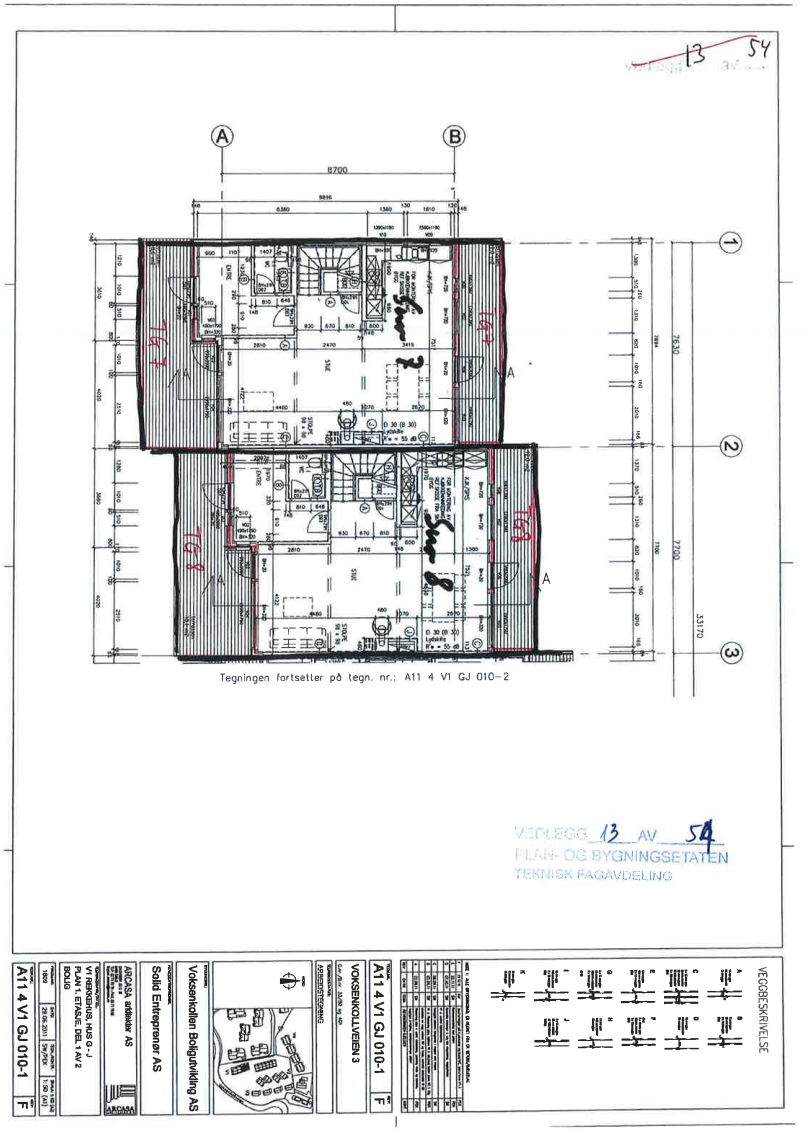
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



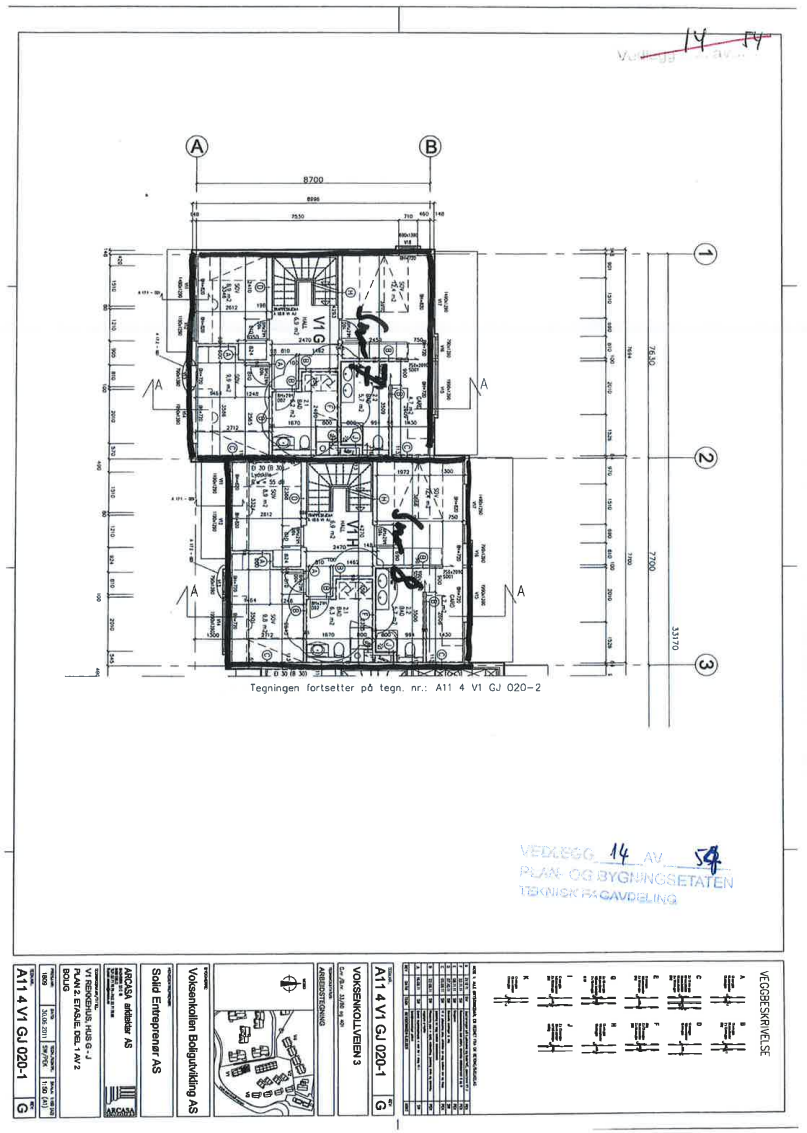
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



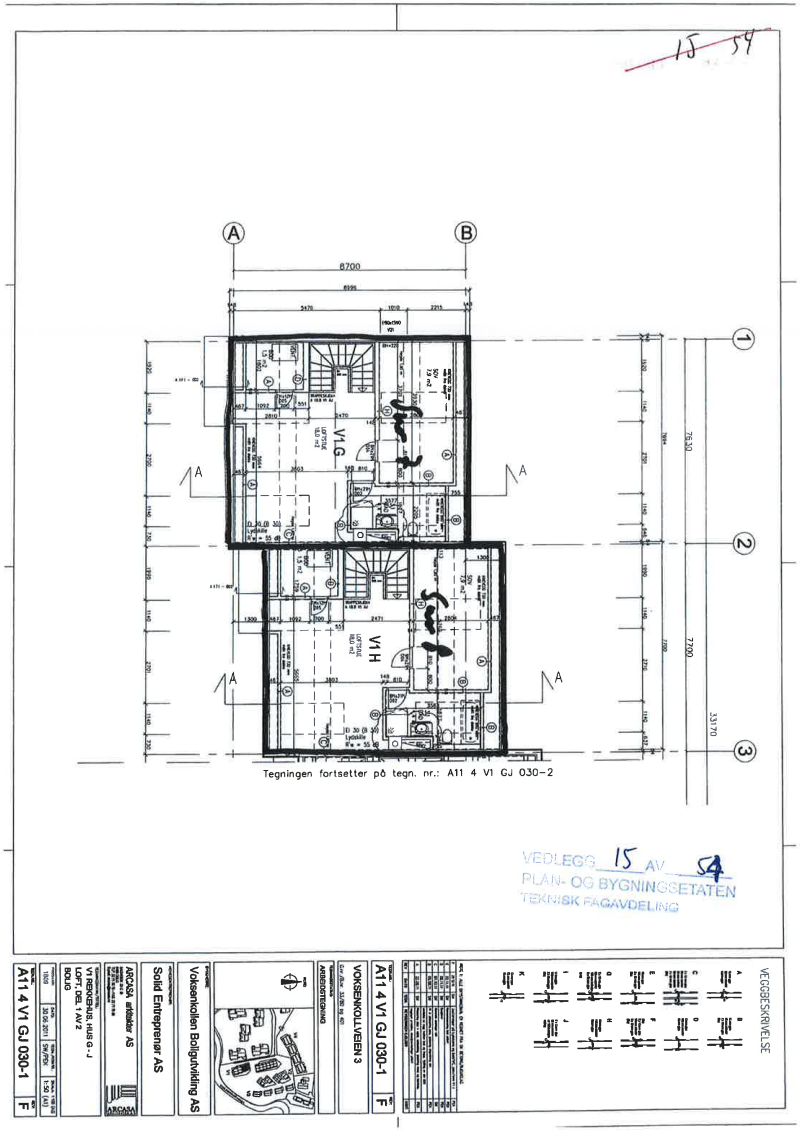
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



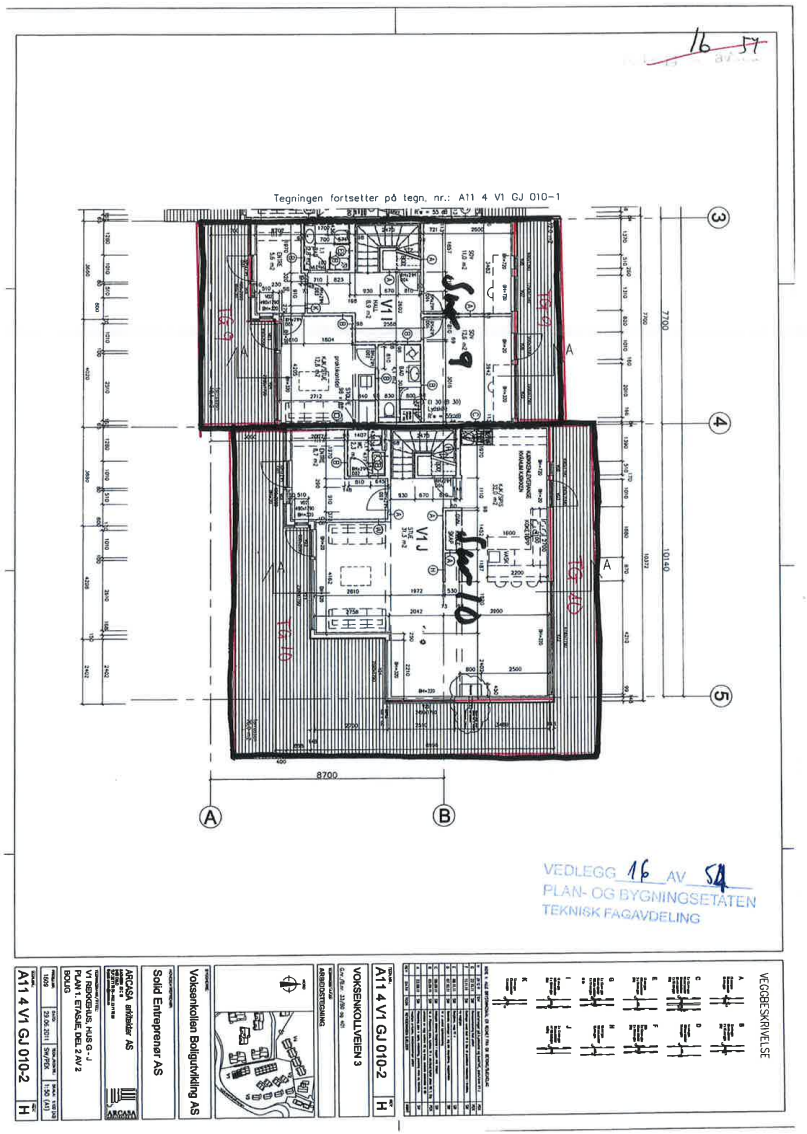
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



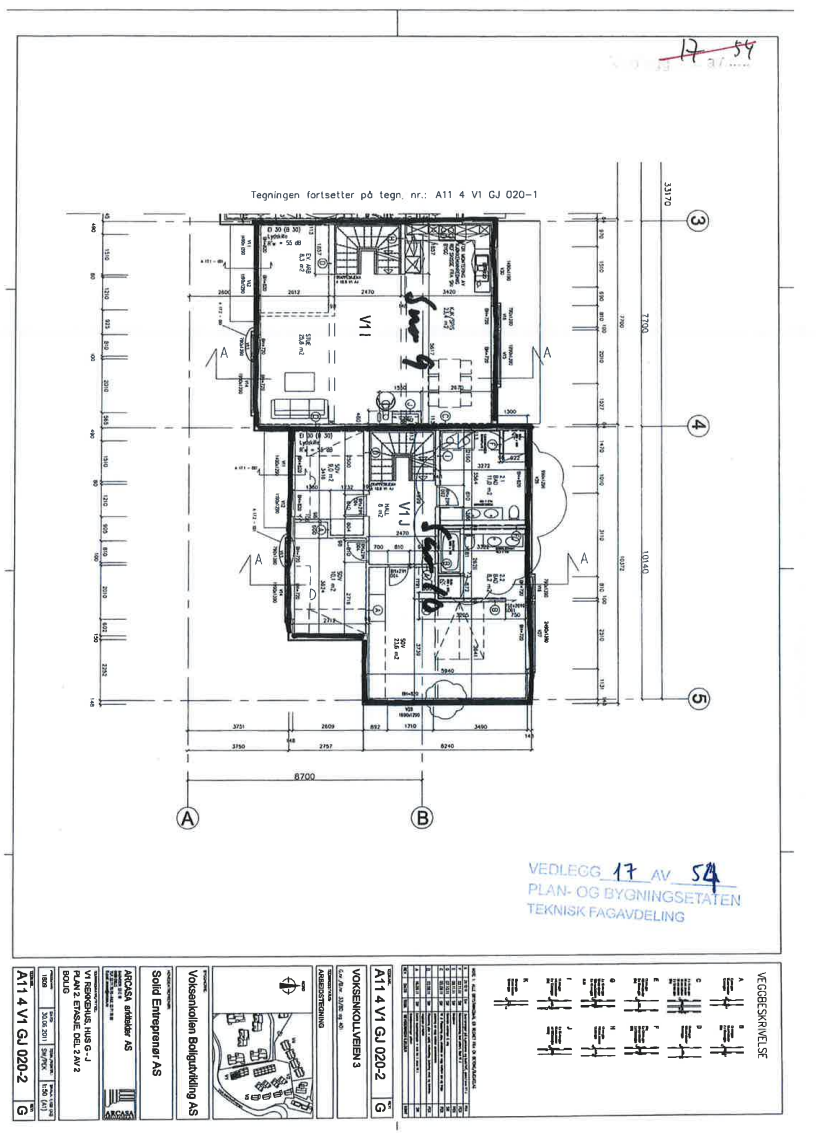
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



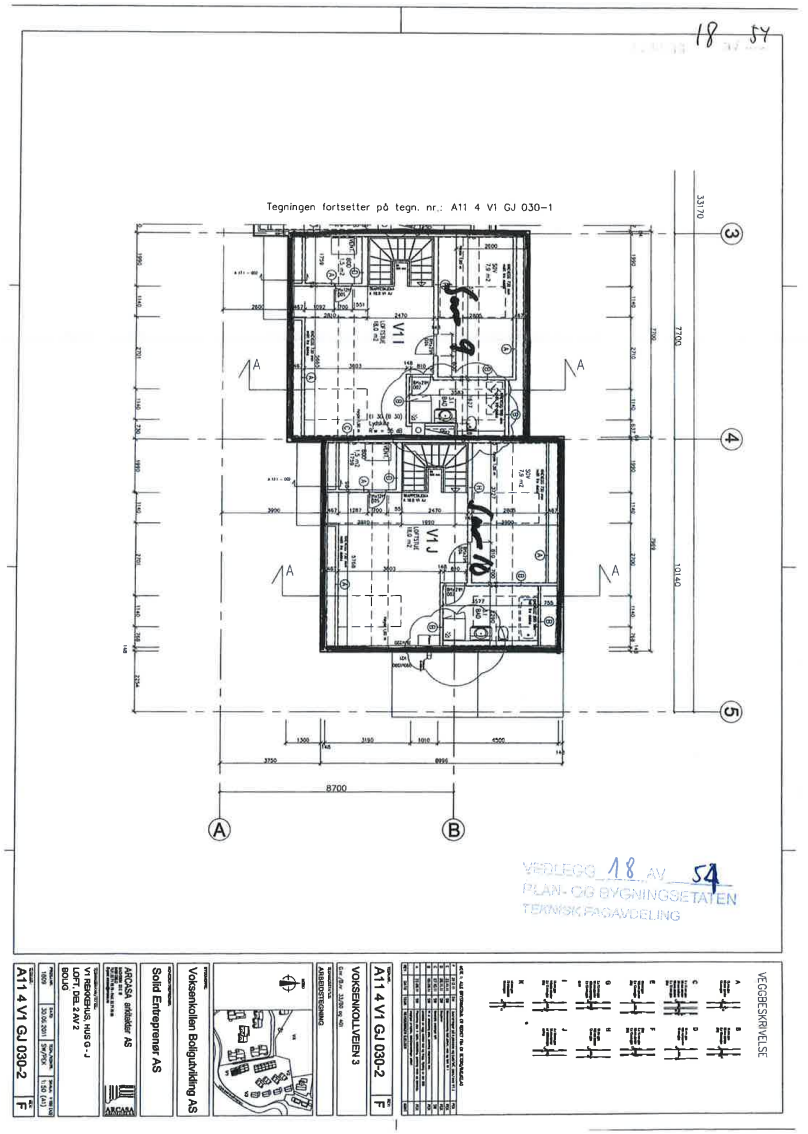
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



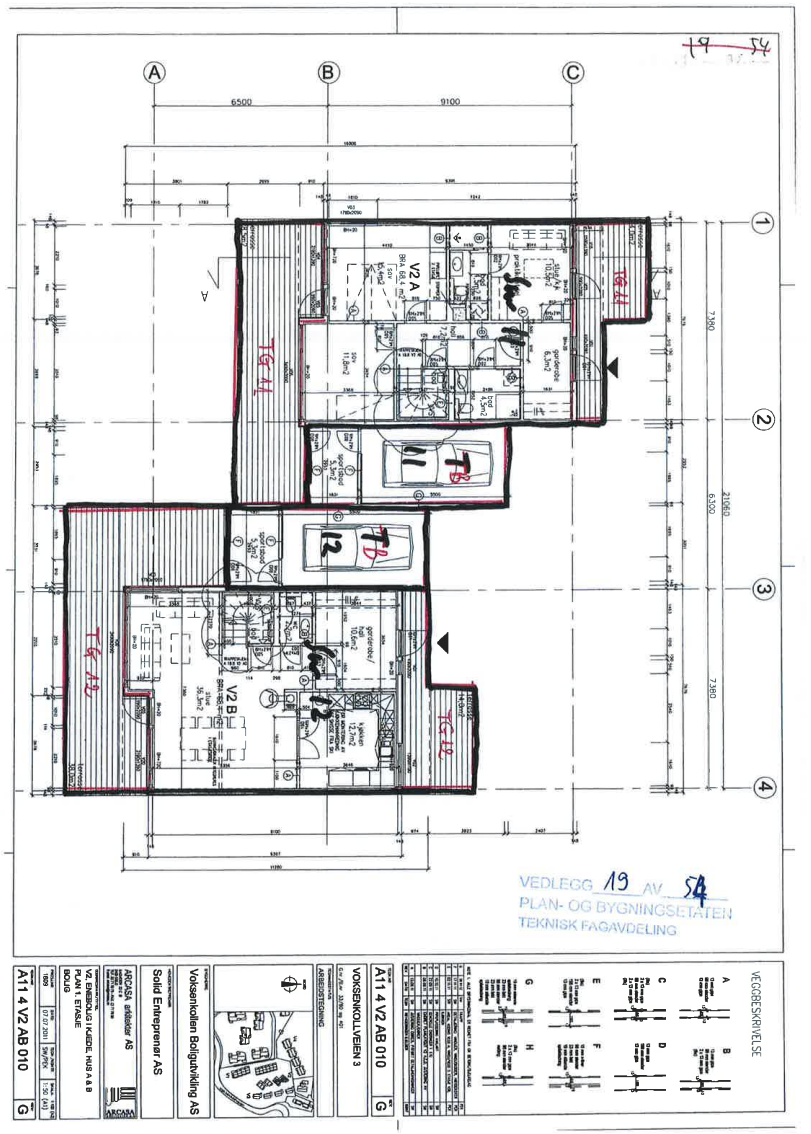
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



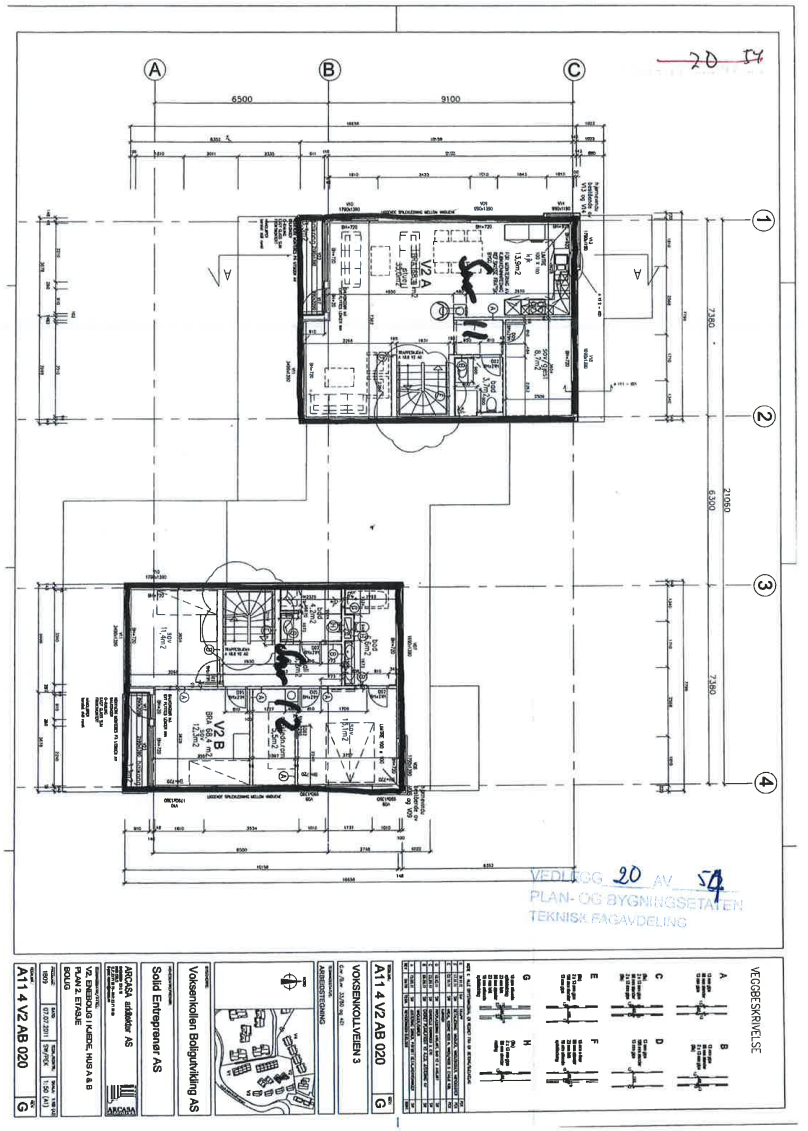
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



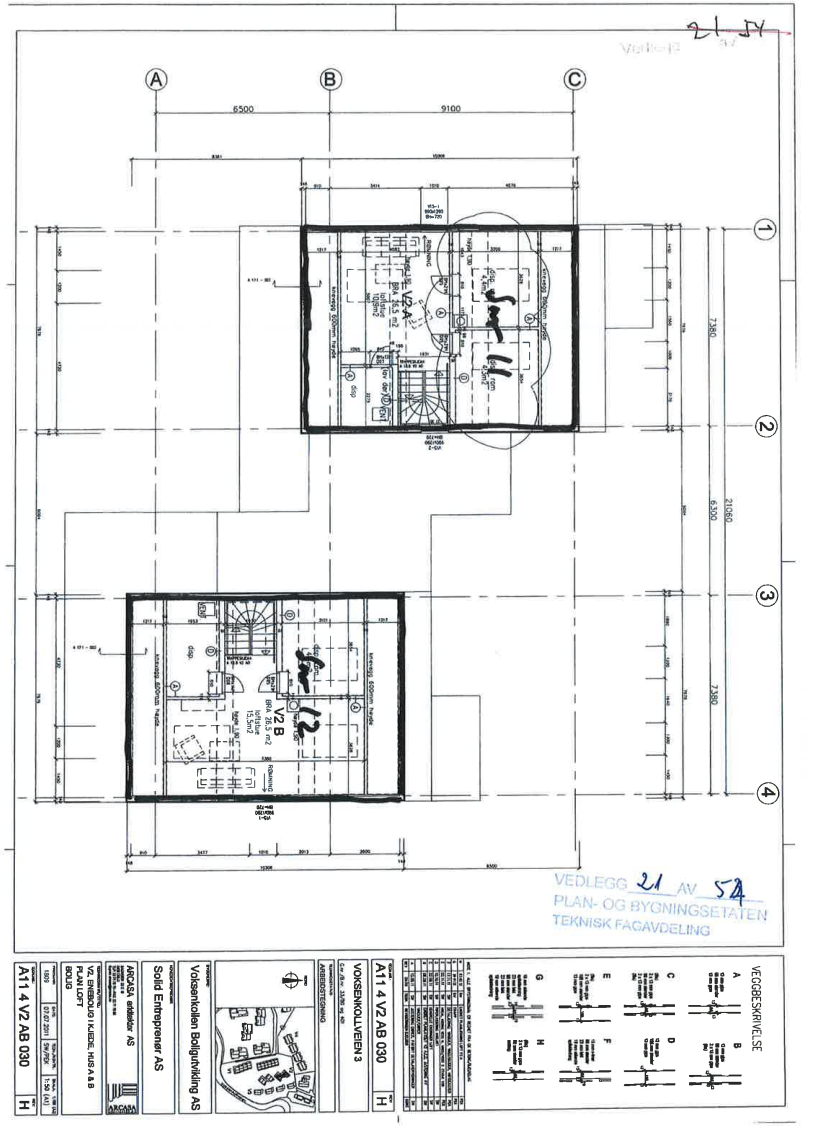
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

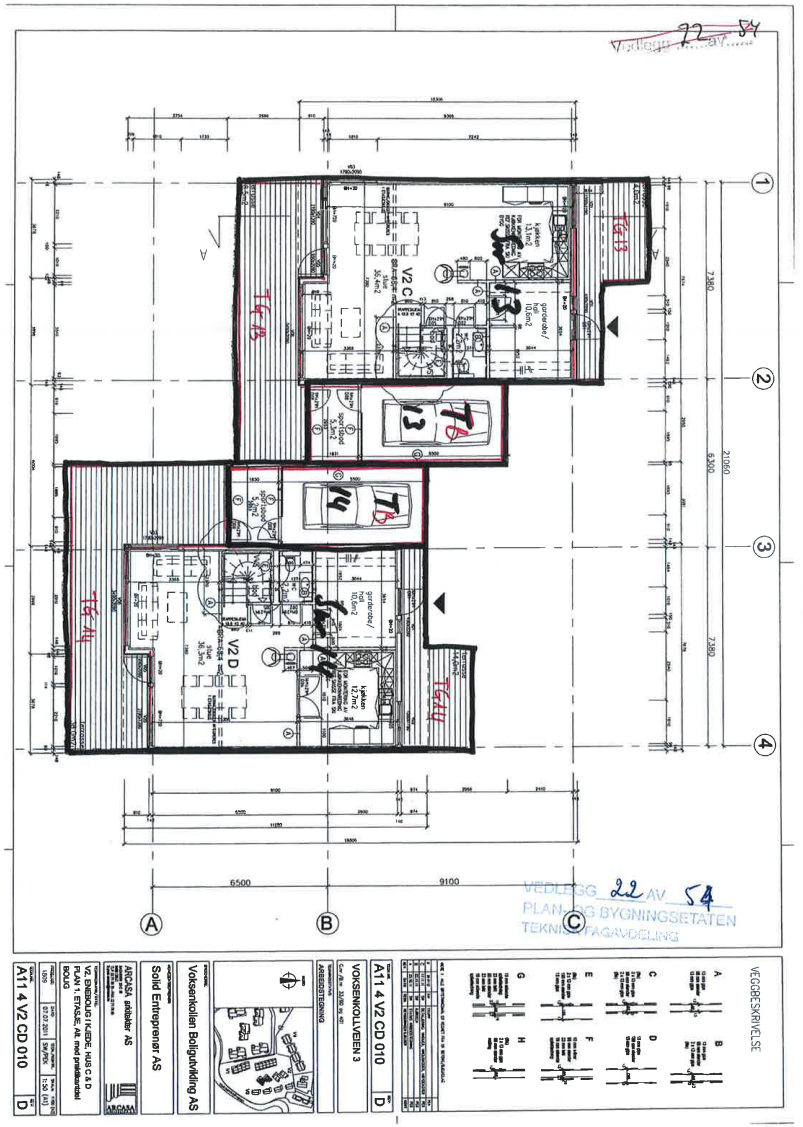


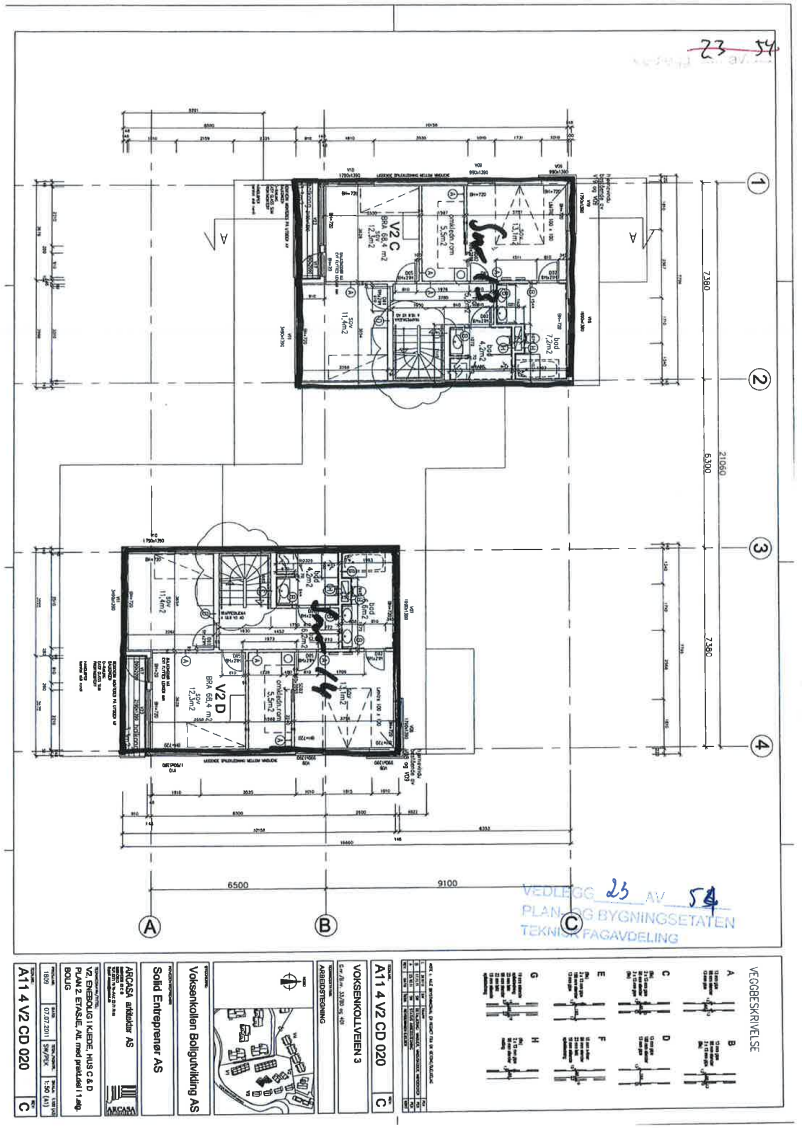
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



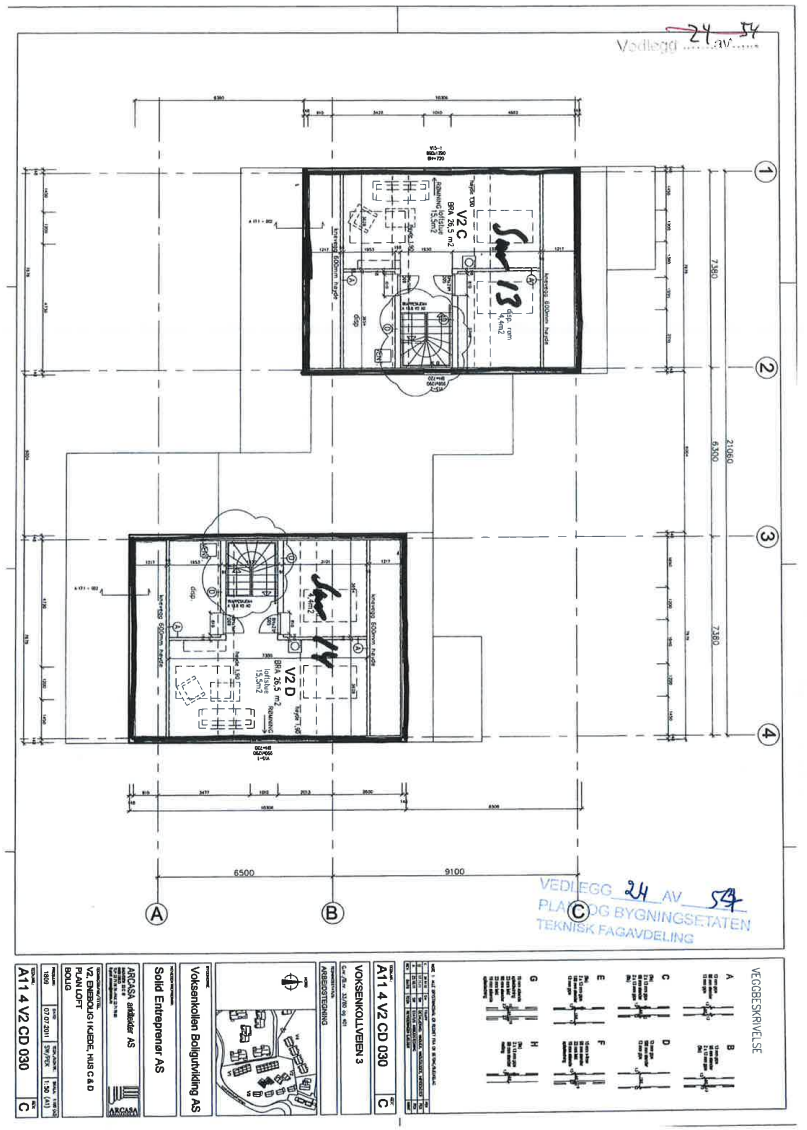
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



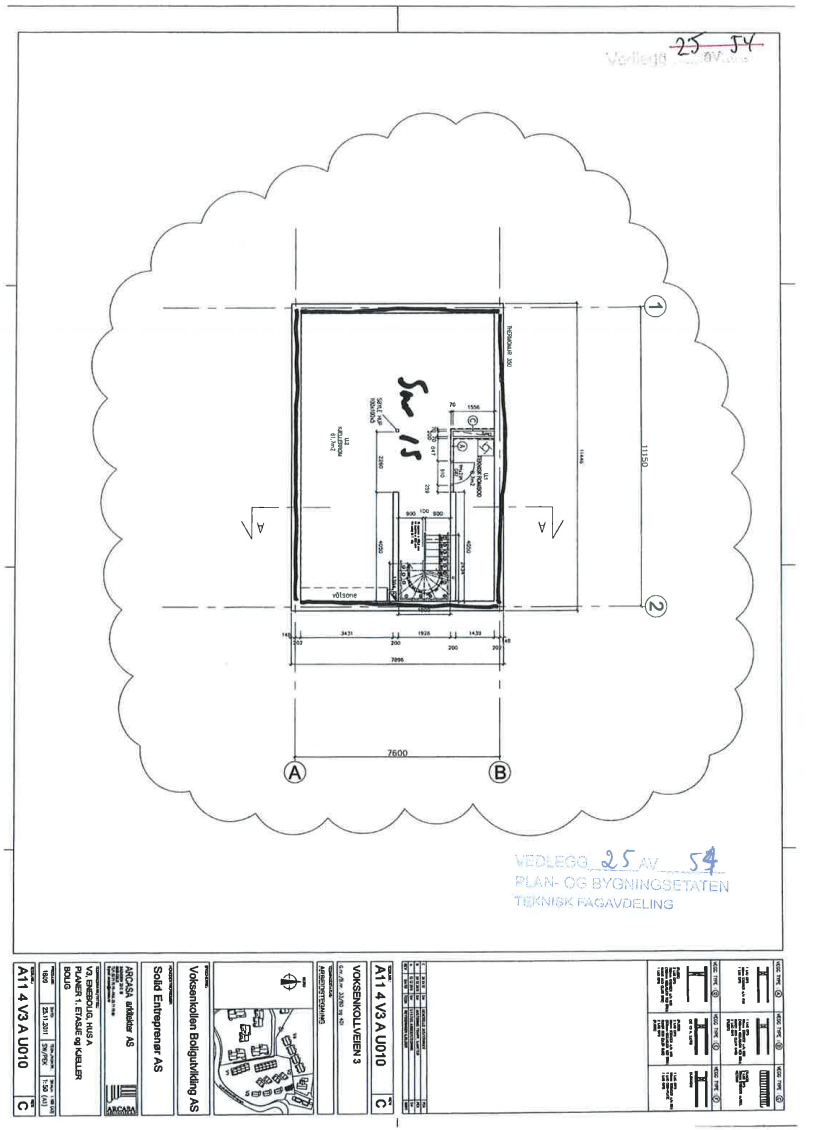

V2 C
V2 D
6500
9100
21060
7380
6300
VEDLEGG 22 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V2 CD 010
VOKSENKOLLVEIEN 3
Solid Entreprenør AS
Voksenkollen Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
VEGGBESKRIVELSE


V2 C
V2 D
6500
9100
21060
7380
6300
VEDLEGG 23 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V2 CD 020
VOKSENKOLLVEIEN 3
Solid Entreprenør AS
Voksenkollen Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
VEGGBESKRIVELSE

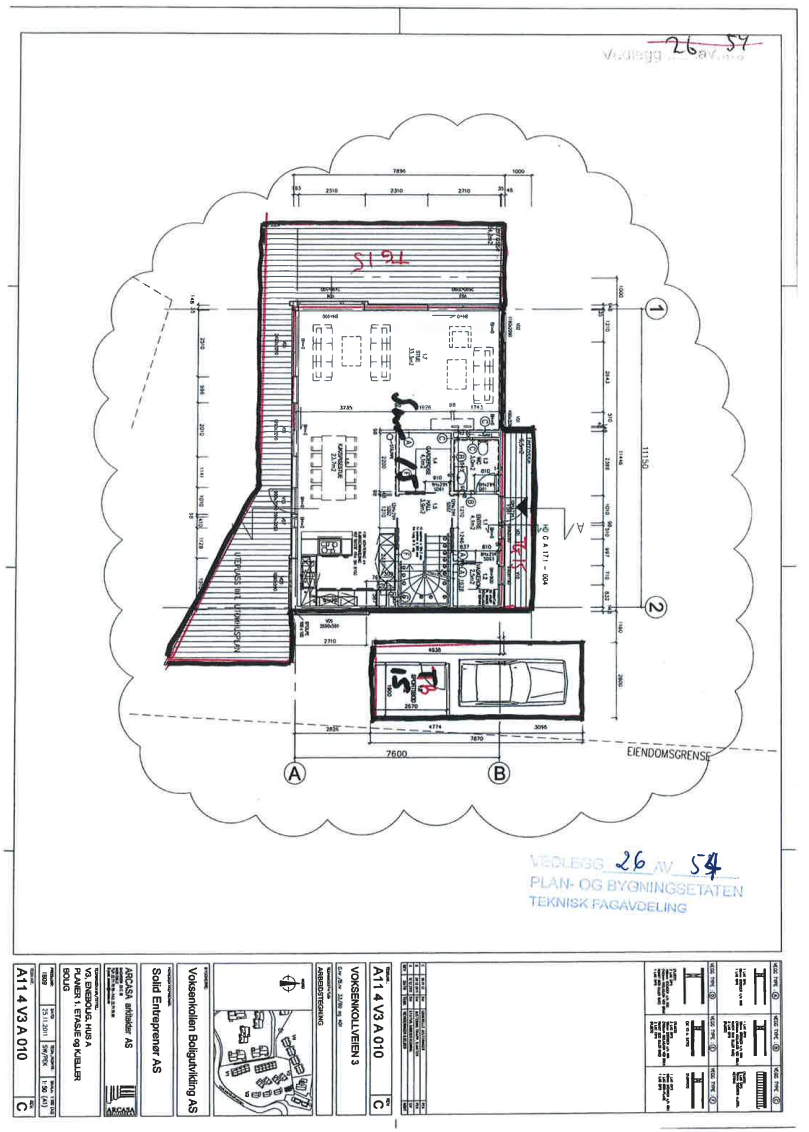
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



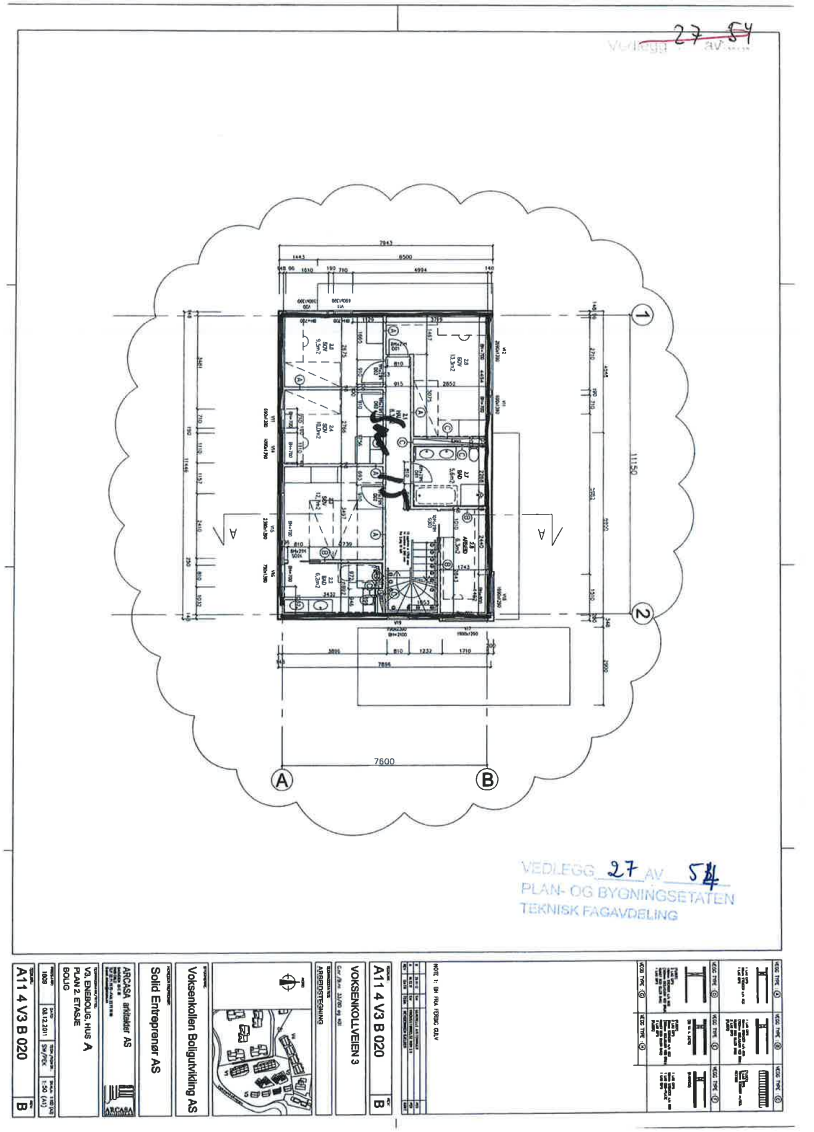
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



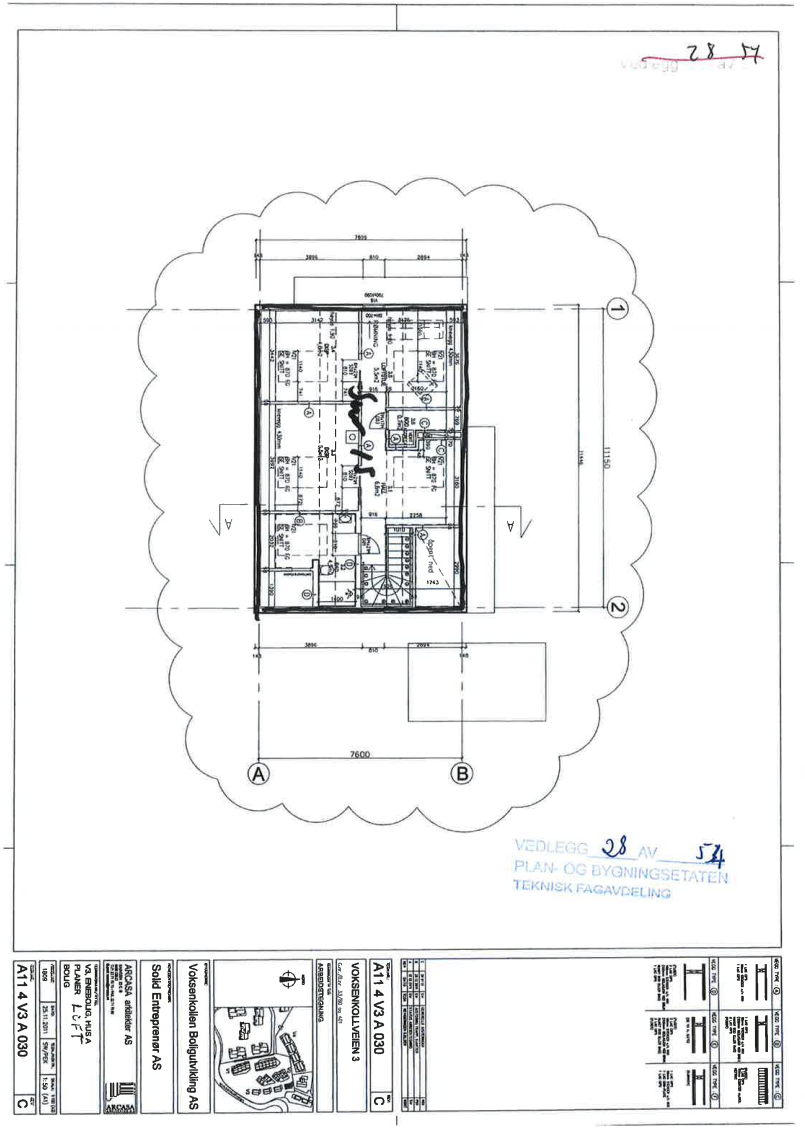
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



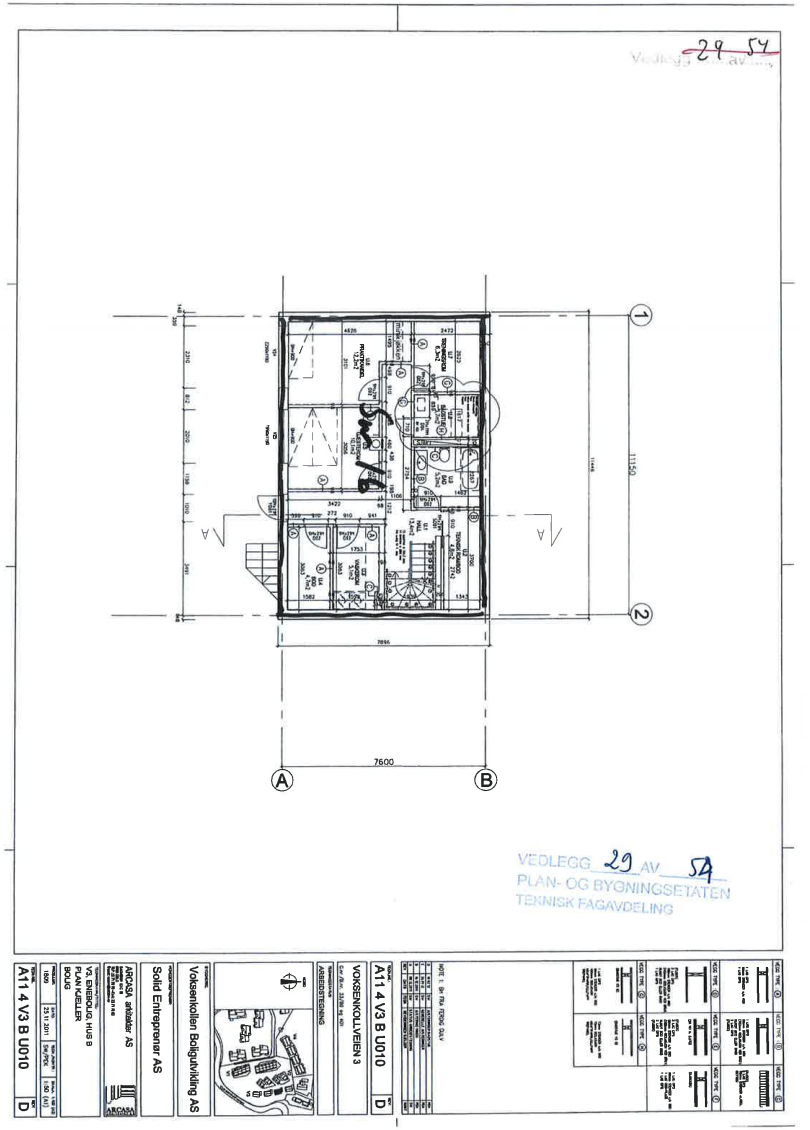
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



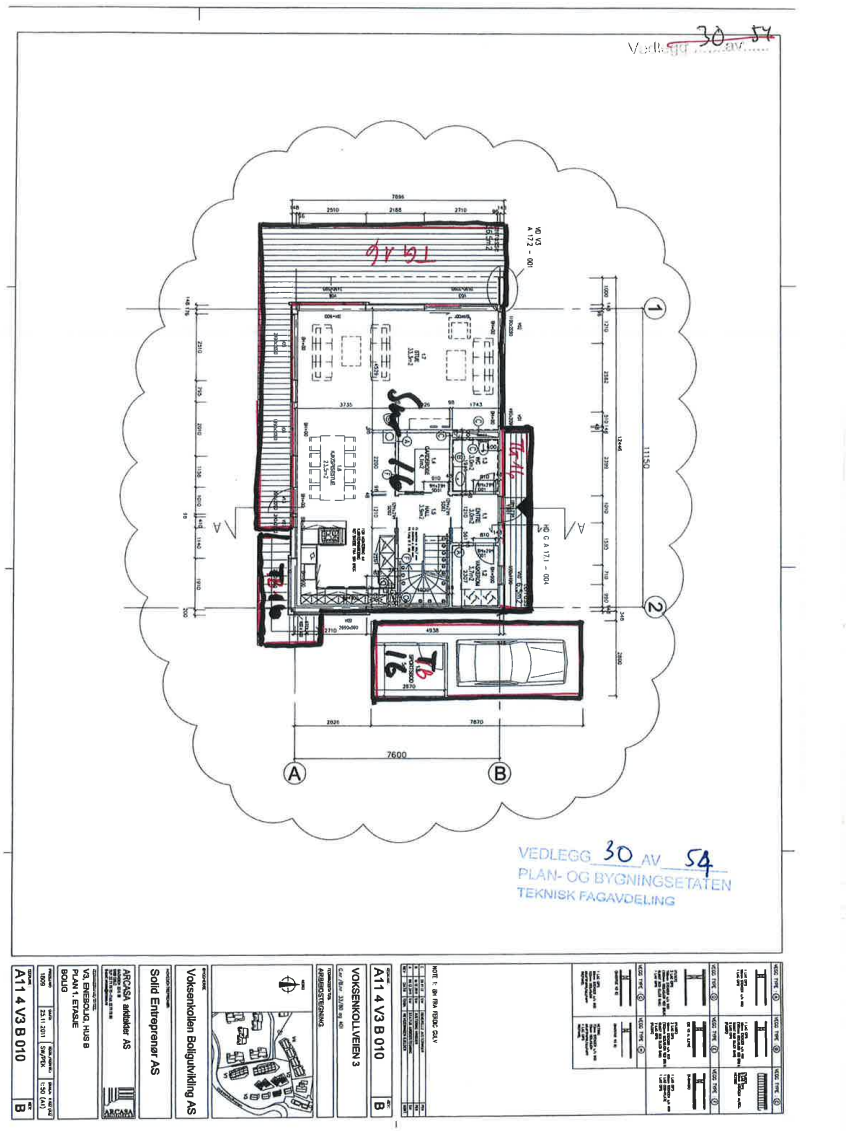
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



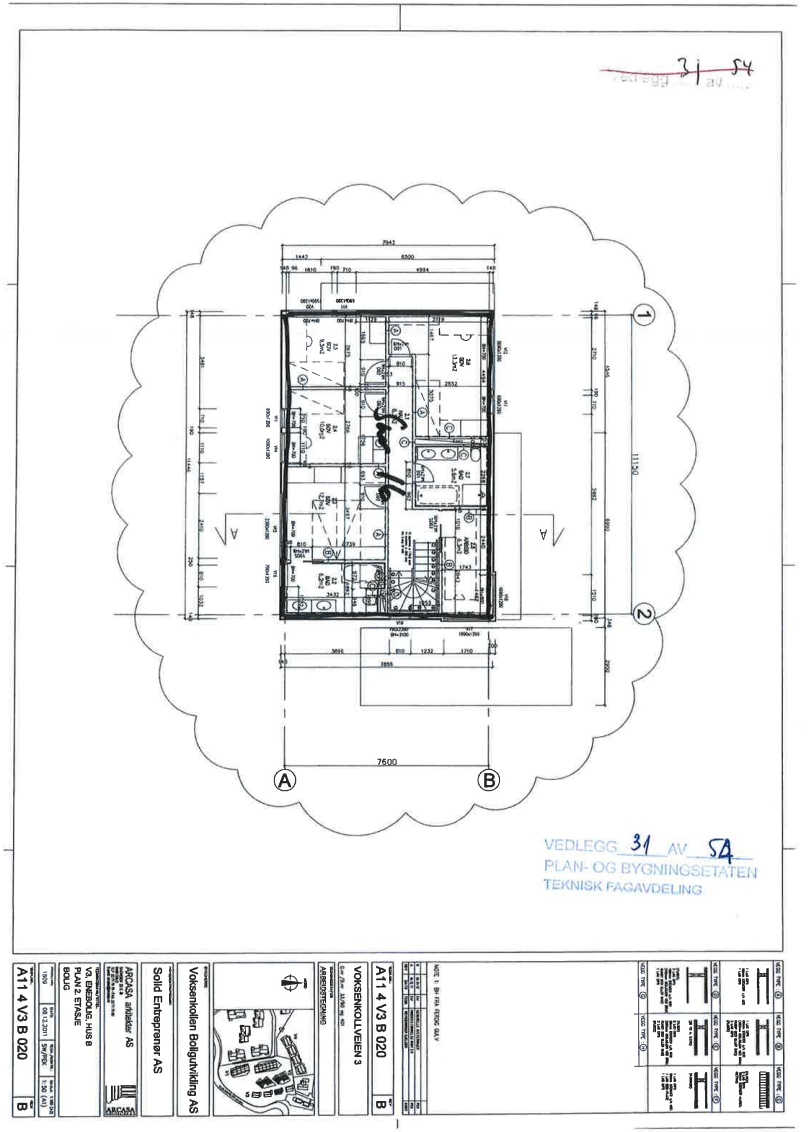
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



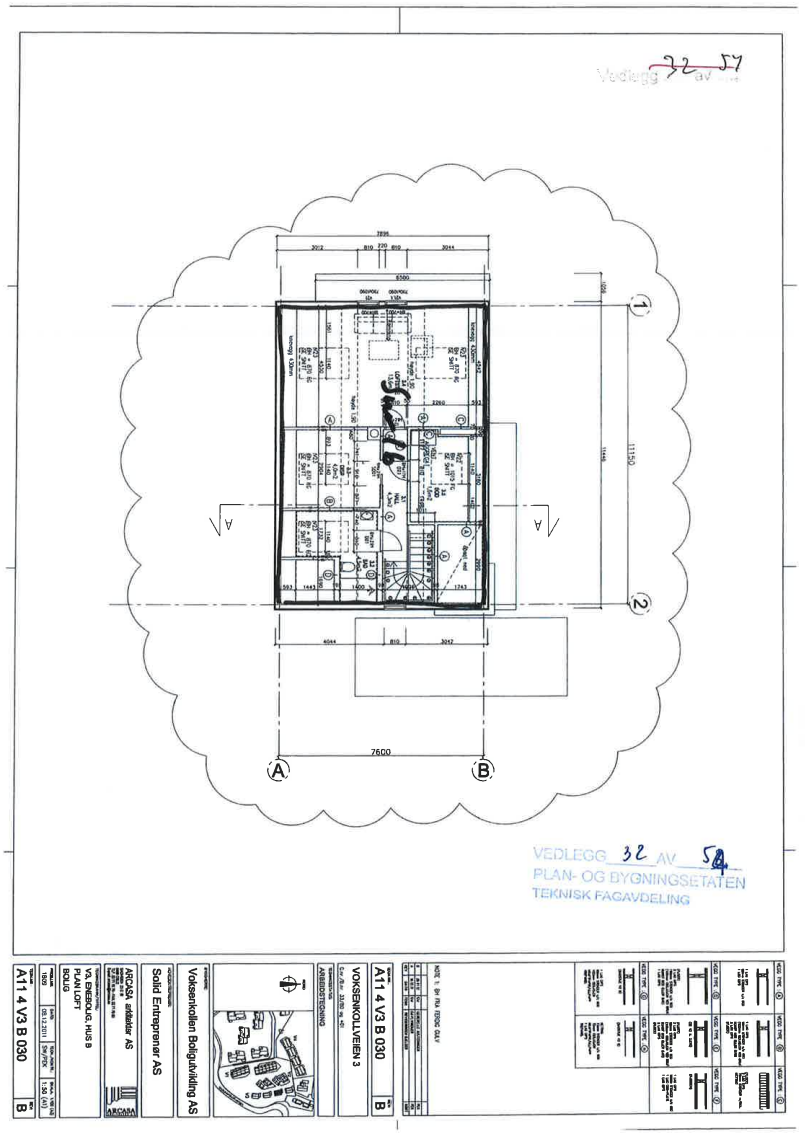
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



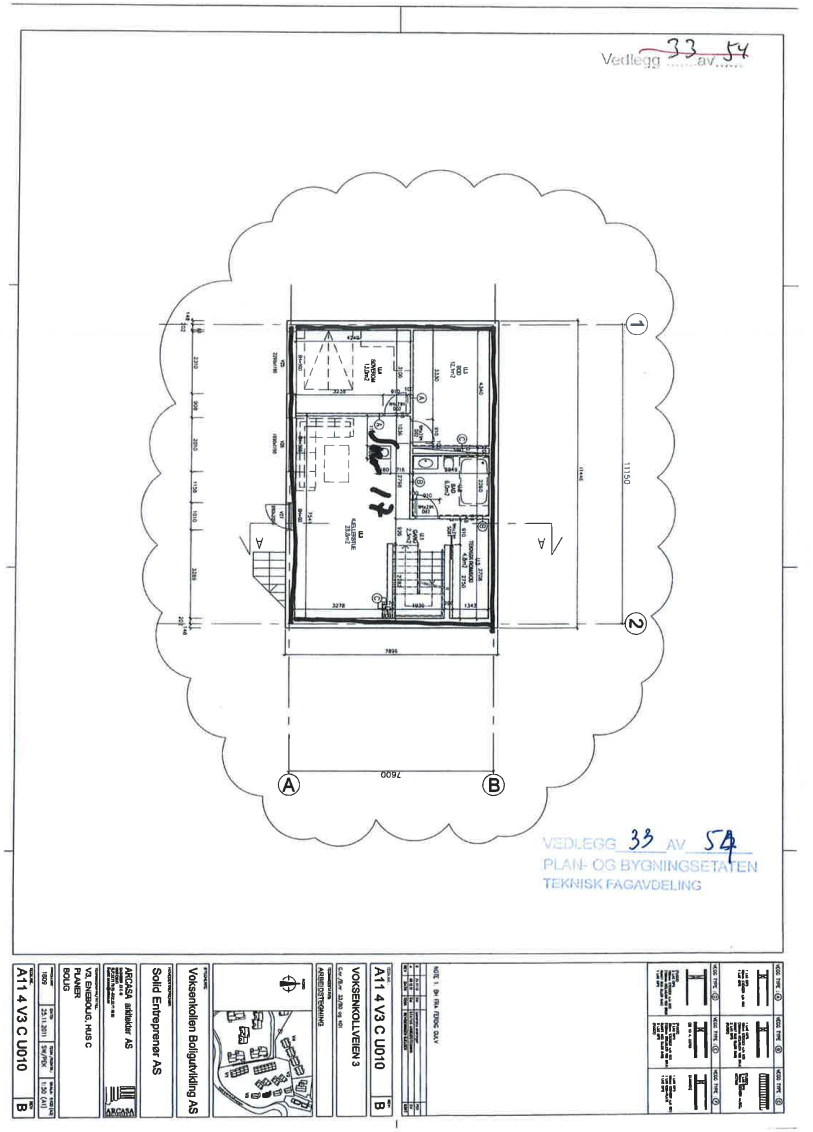
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



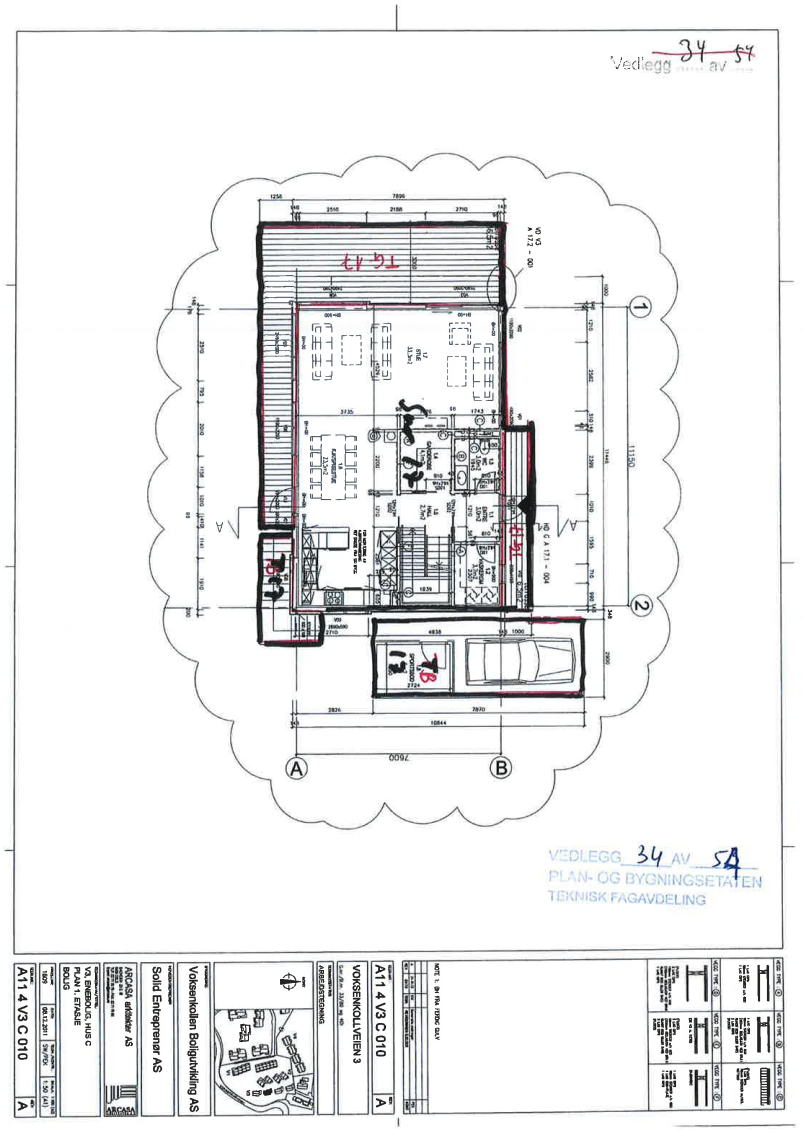
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

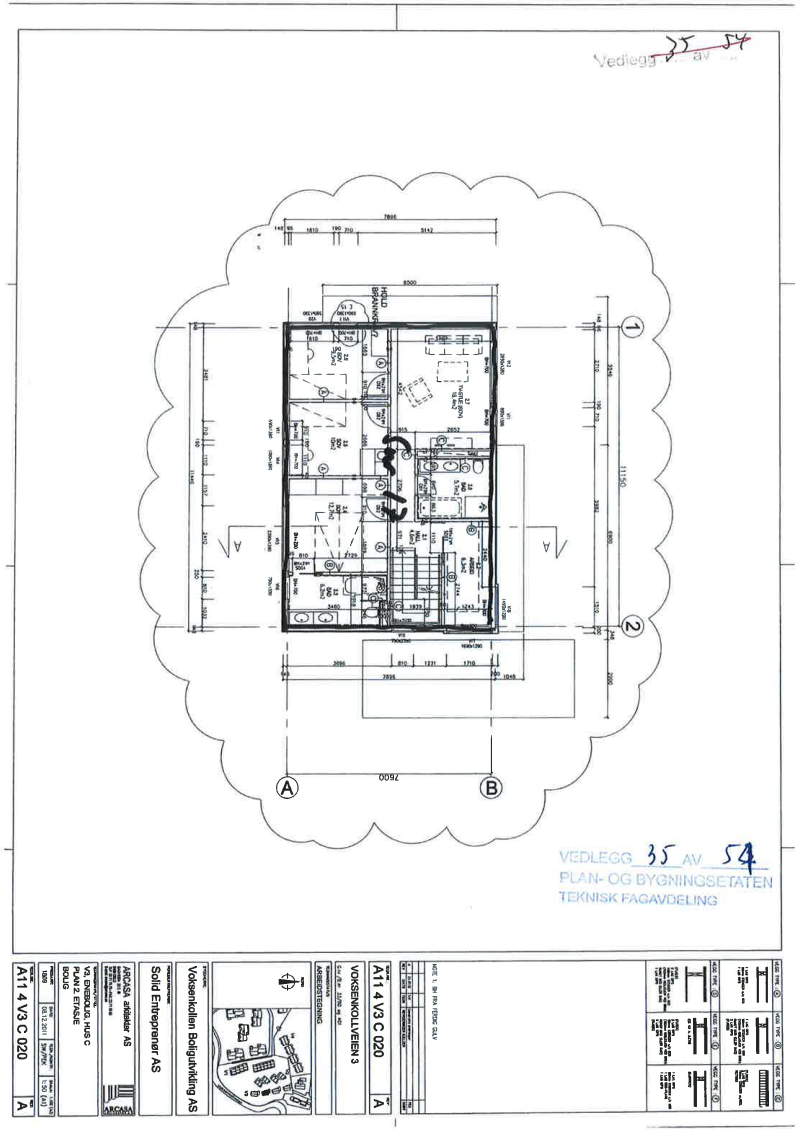


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

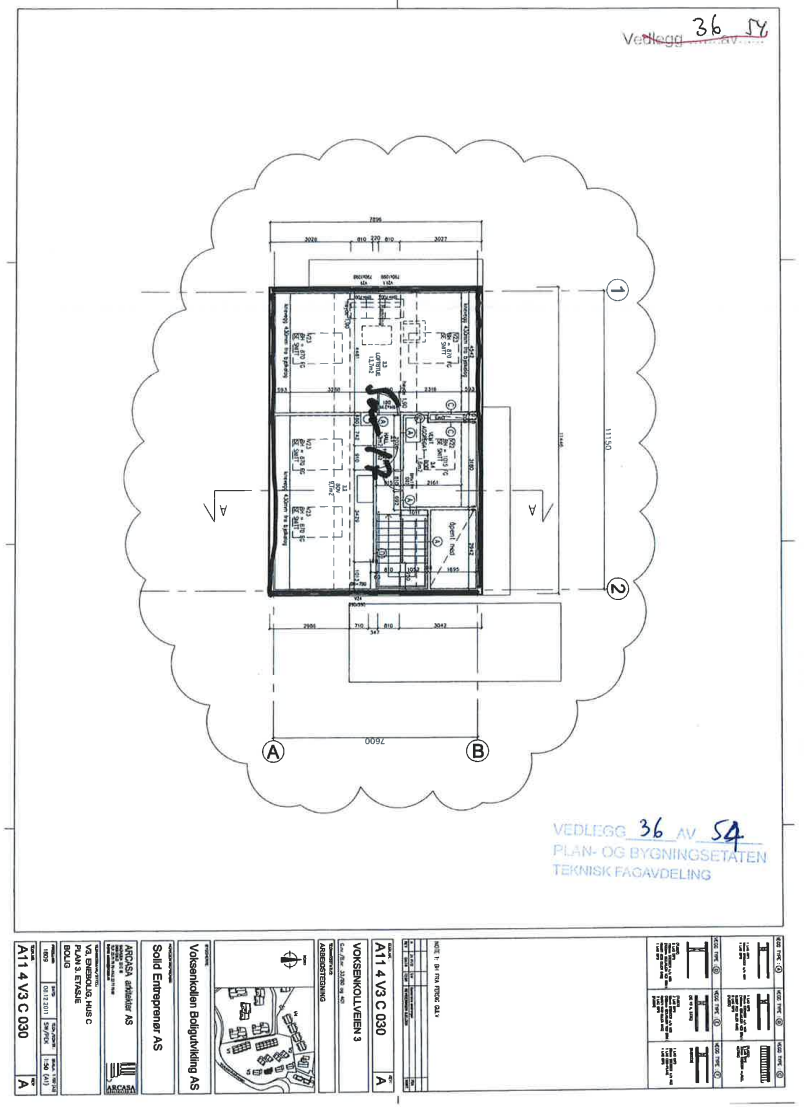


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

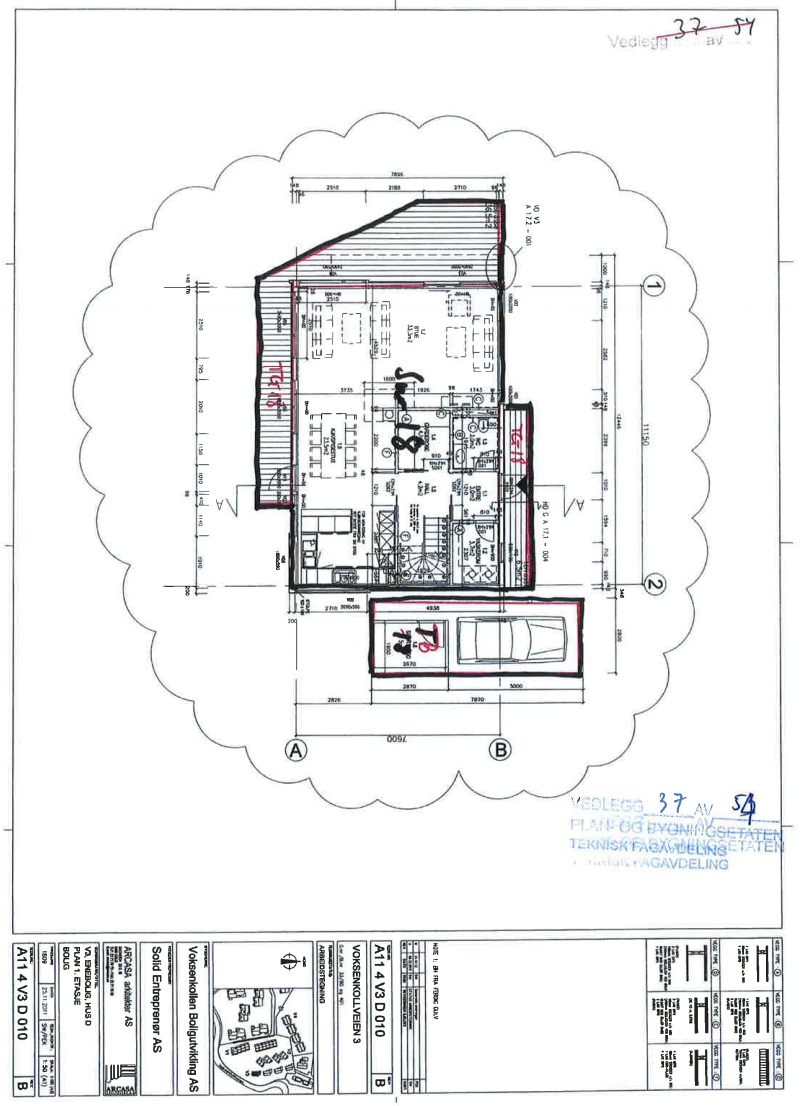




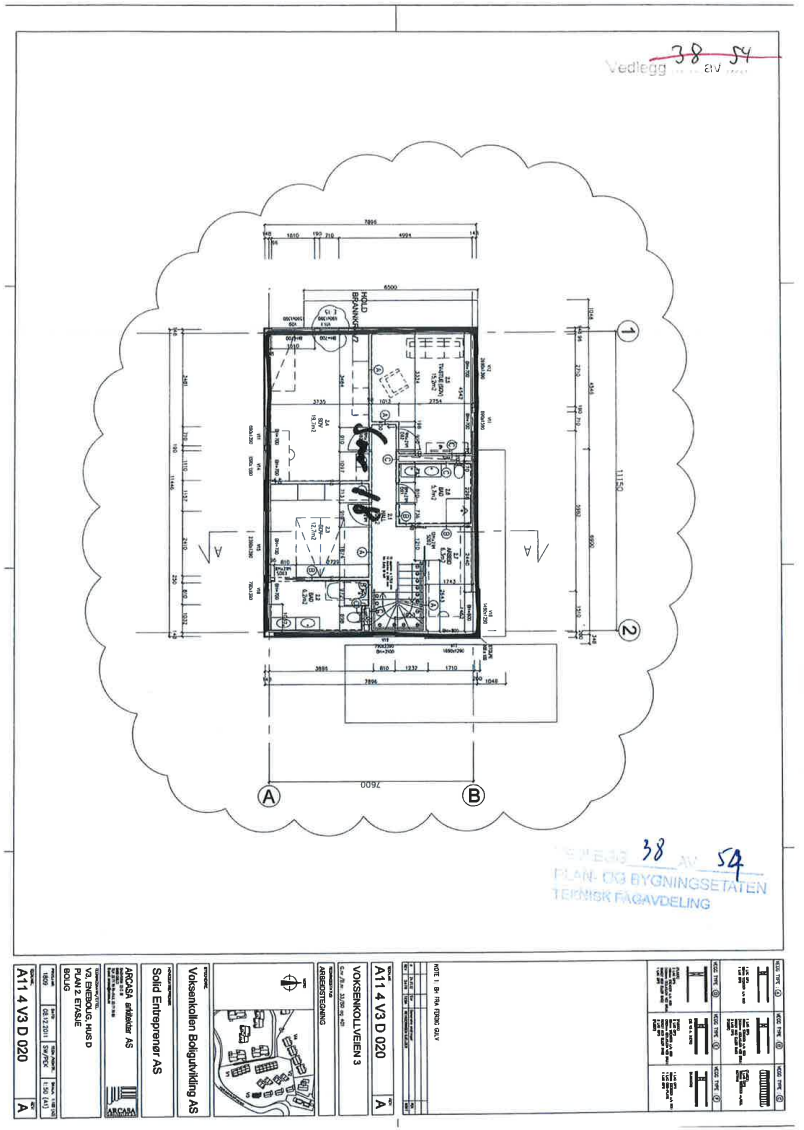
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



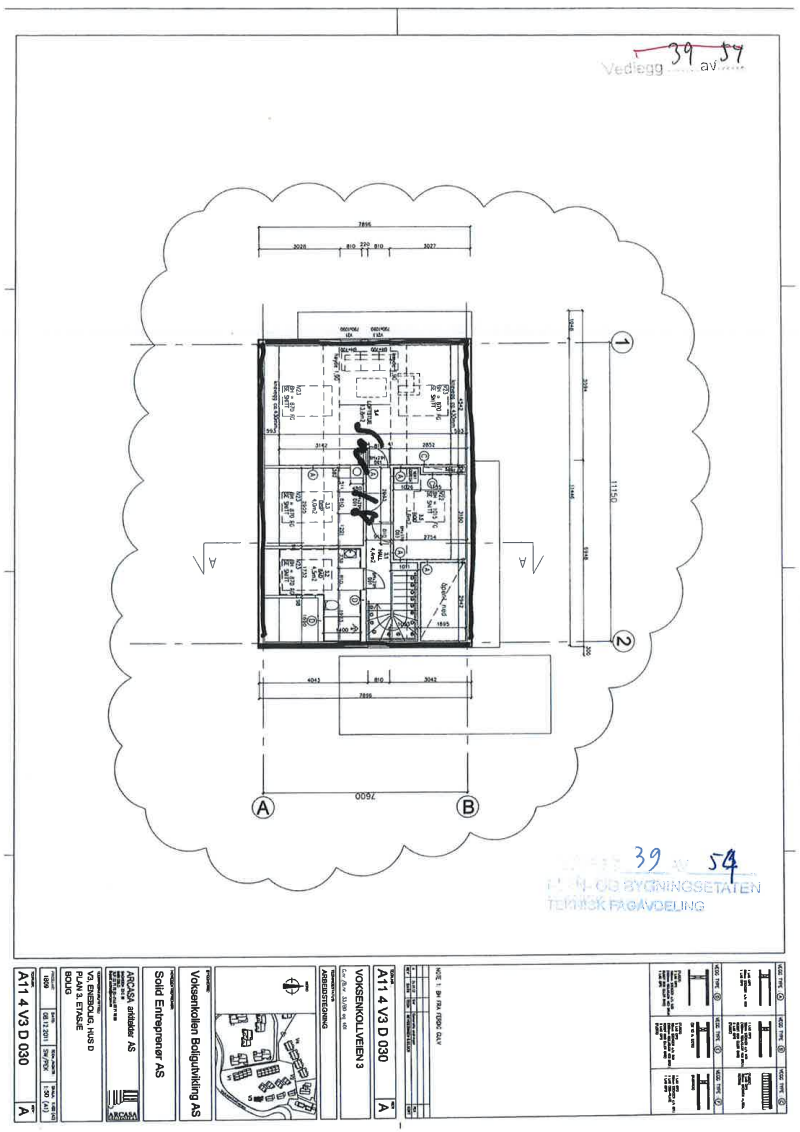
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



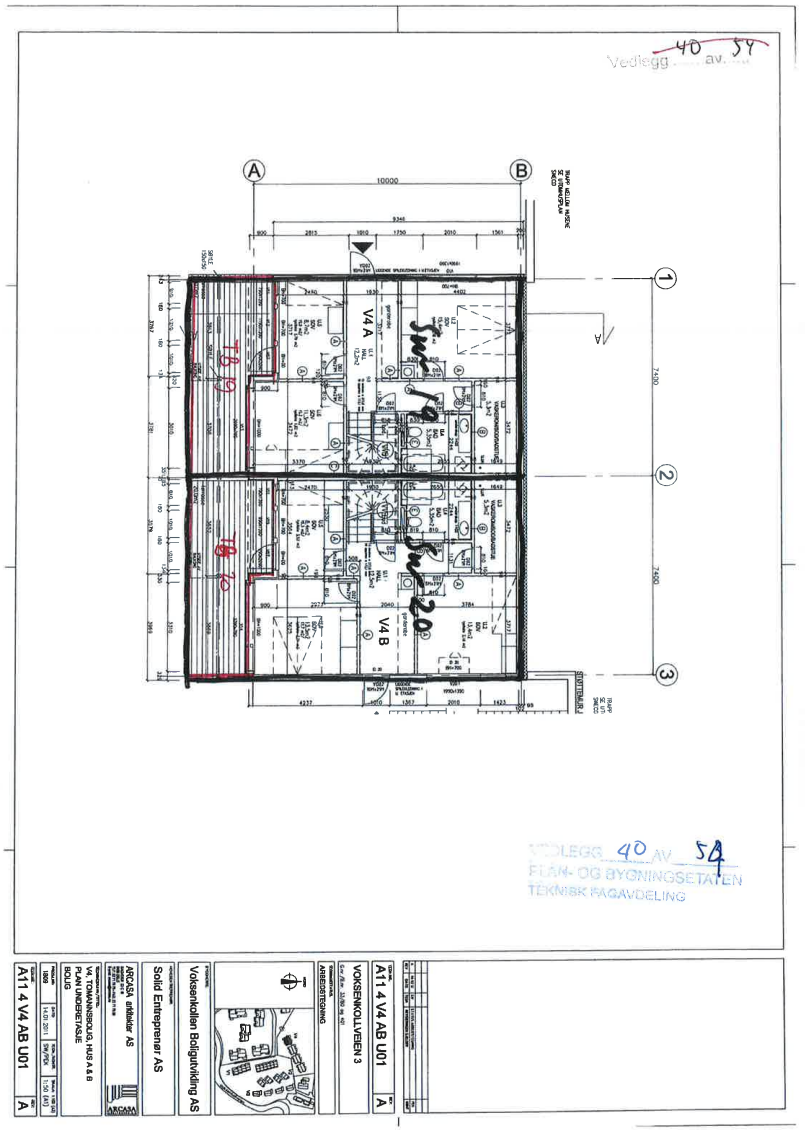
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

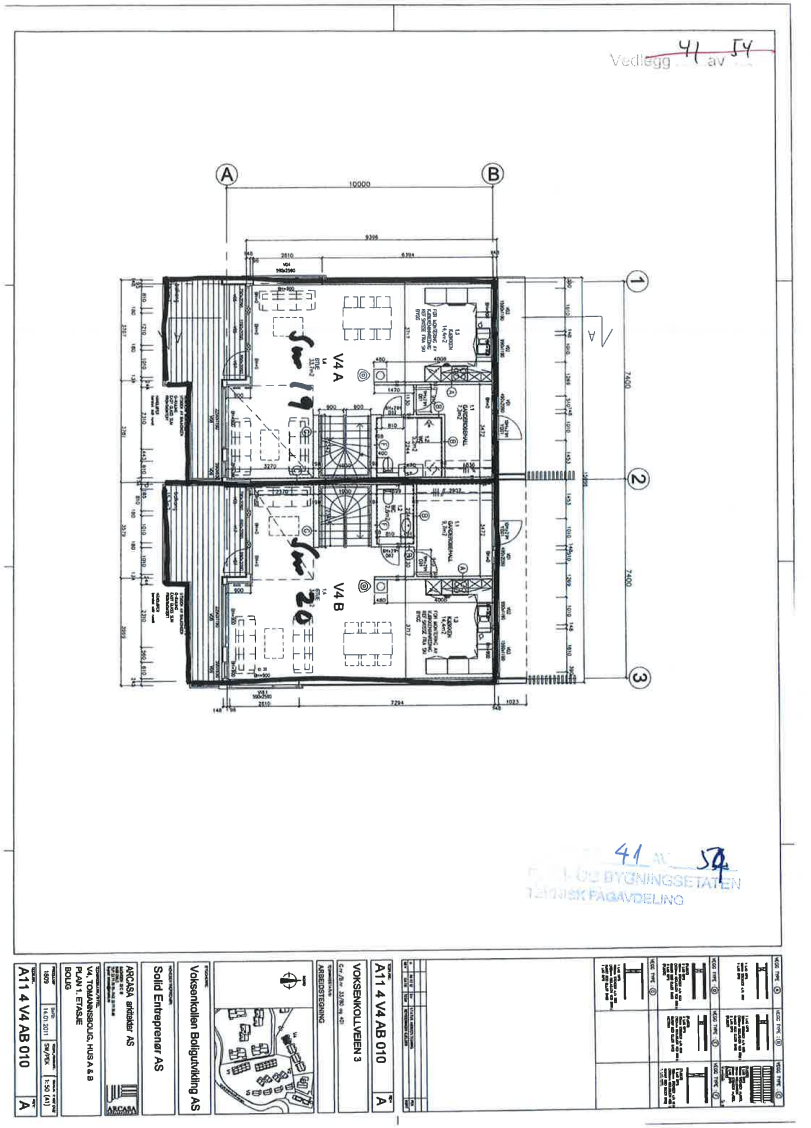


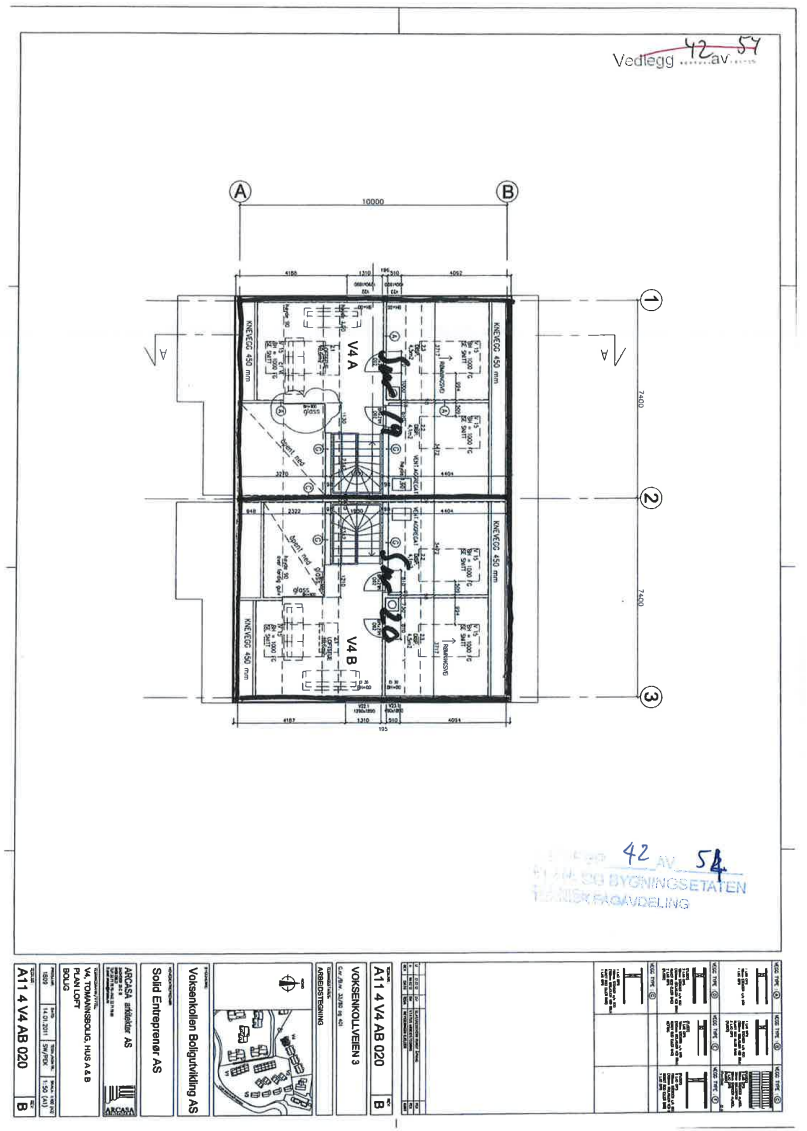
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

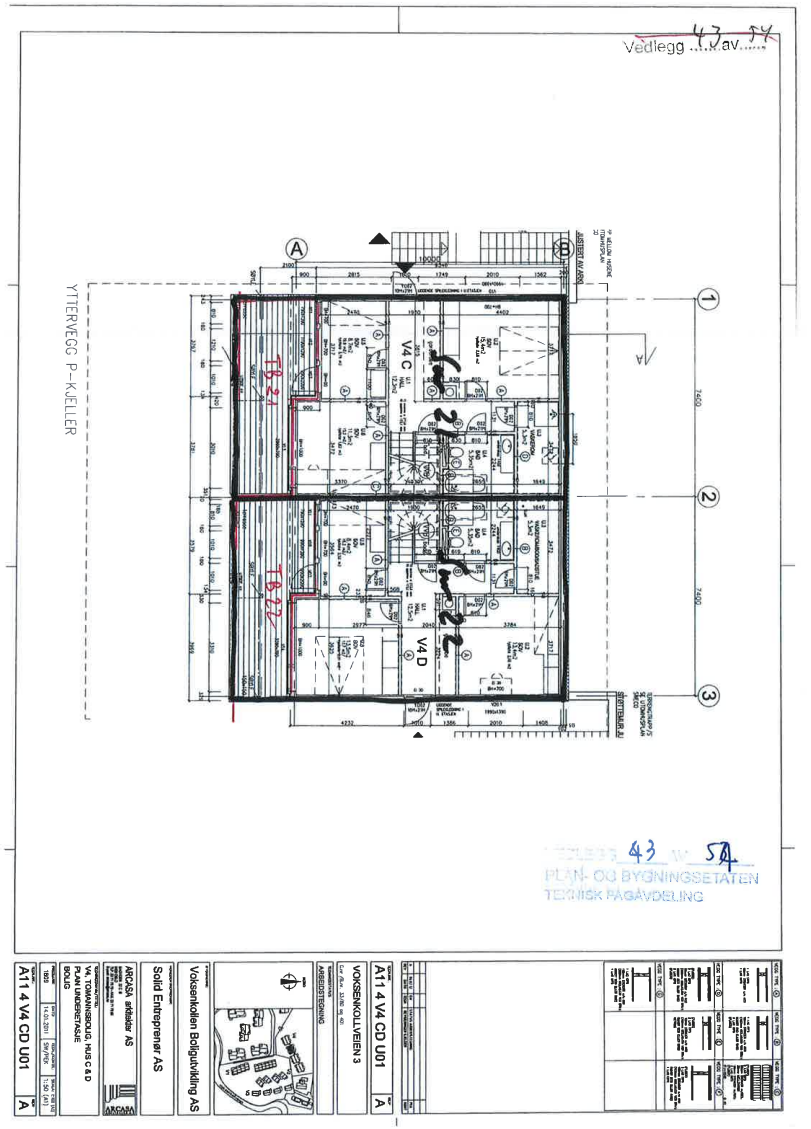


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

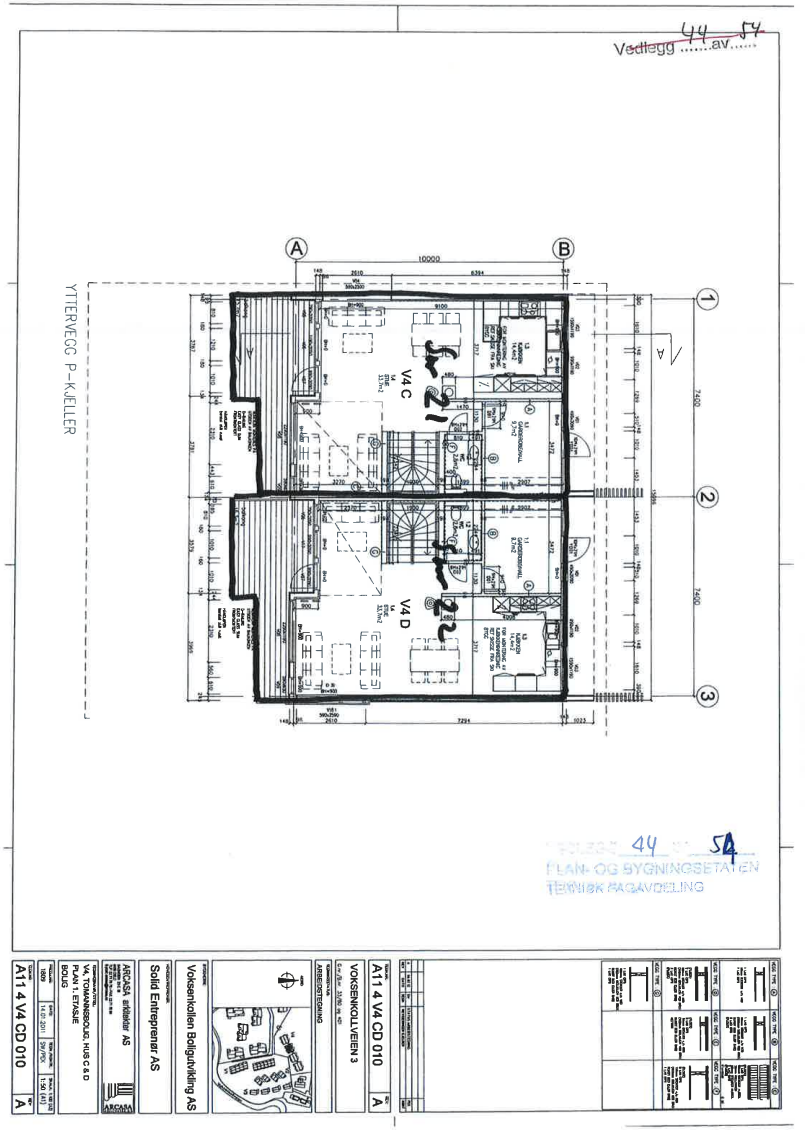




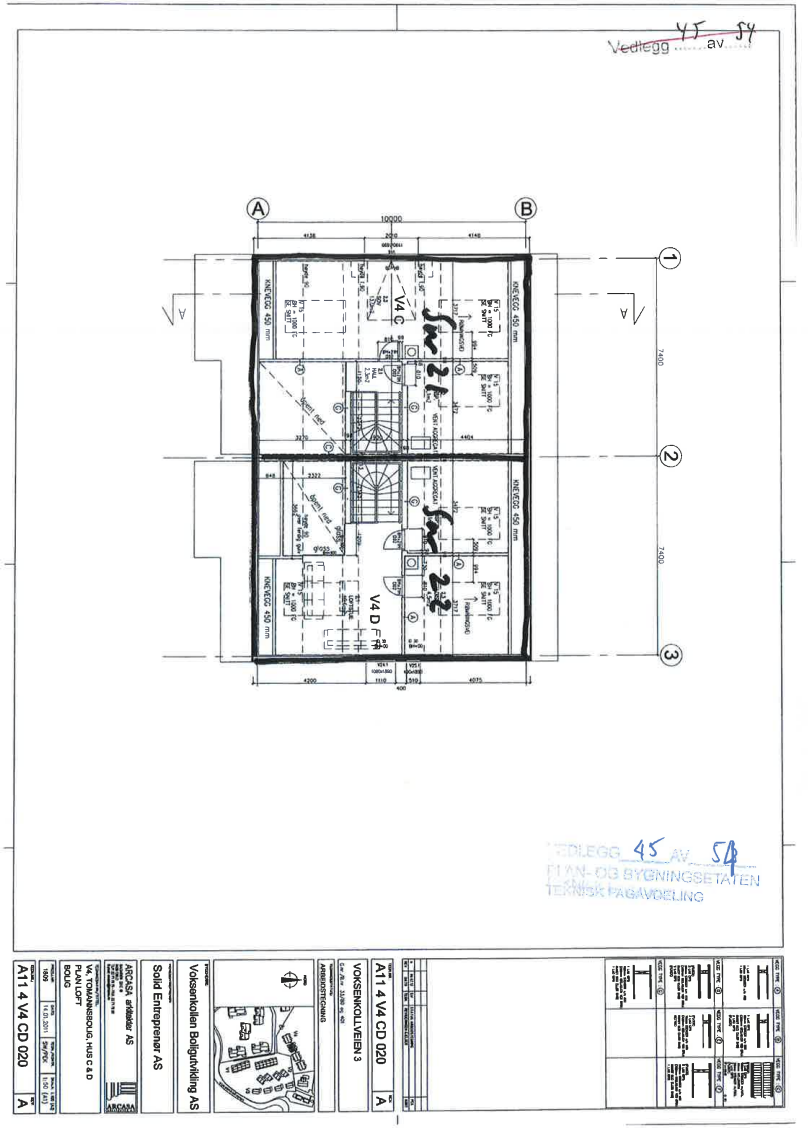

Vedlegg 42 av 54
A
B
10000
1
2
3
V4 A
V4 B
KNEVEGG 450 mm
42 av 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V4 AB 020
B
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V4, TOMANNSBOLIG, HUS A A B
PLAN LOFT
BOLIG

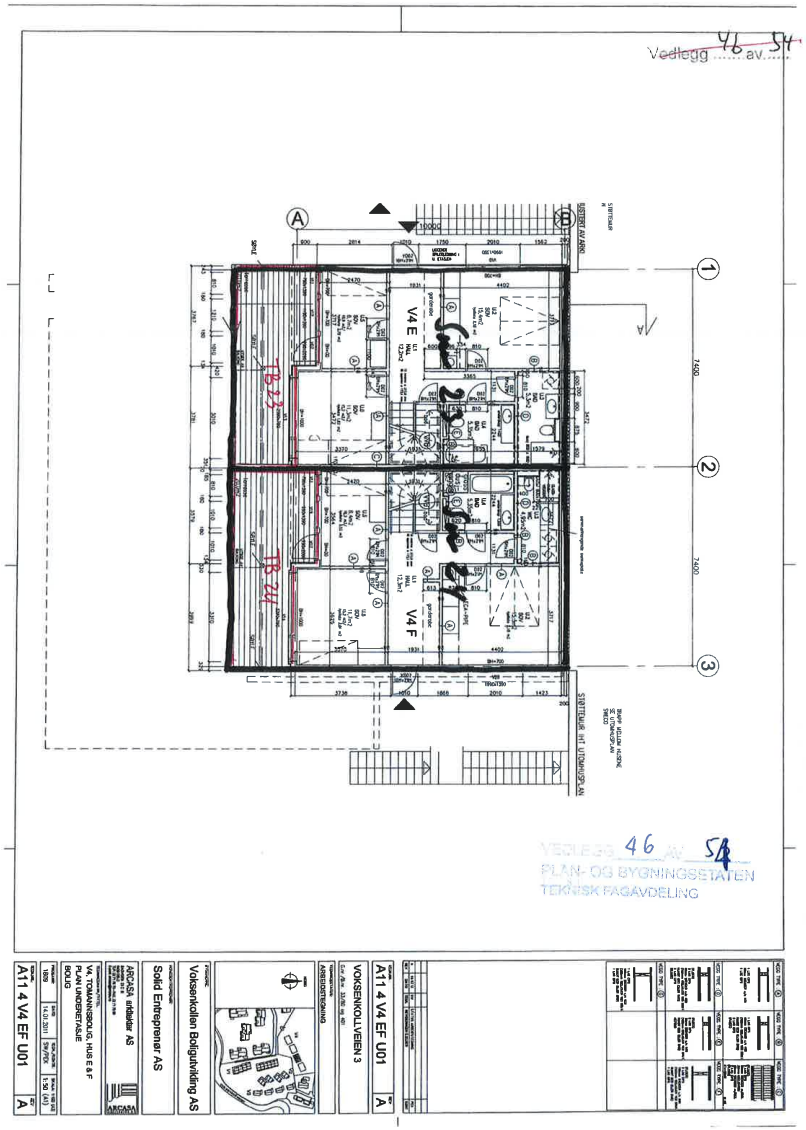

Vedlegg 43 av 54
A
B
13000
1
2
3
V4 C
V4 D
YTTERVEGG P-KJELLER
43 av 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V4 CD U01
A
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V4, TOMANNSBOLIG, HUS C & D
PLAN HOVEDETASJE
BOLIG

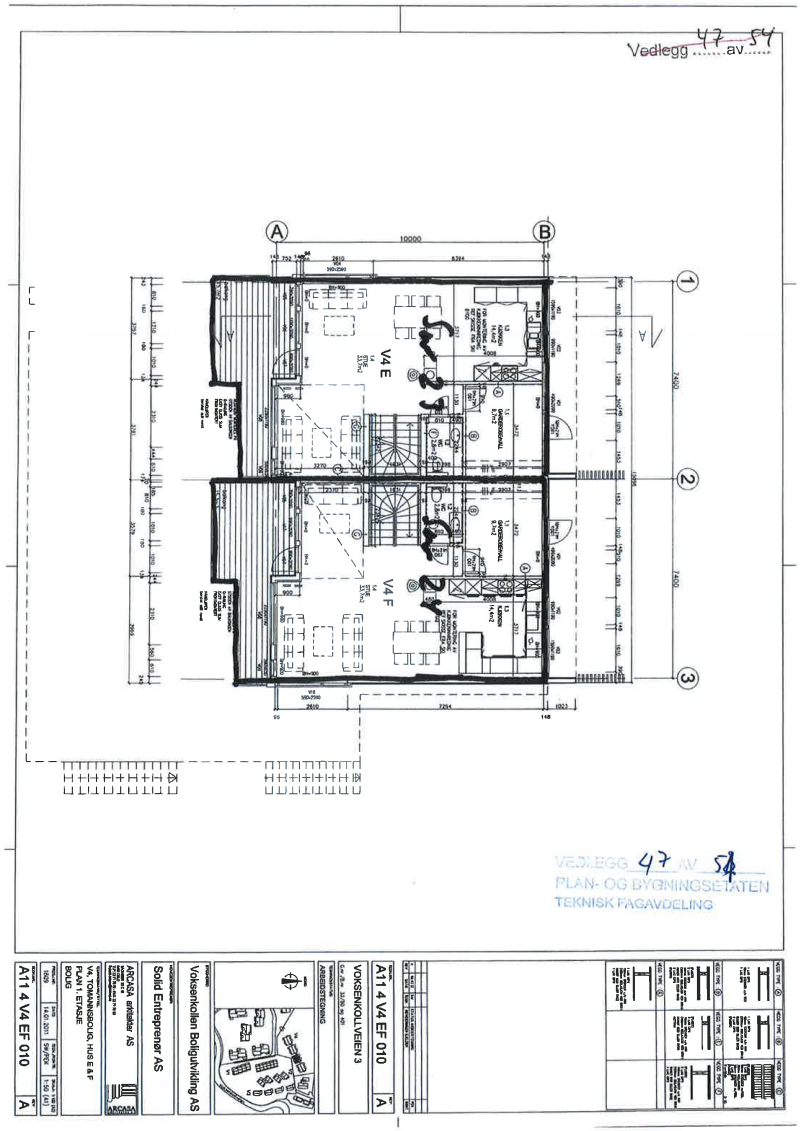
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

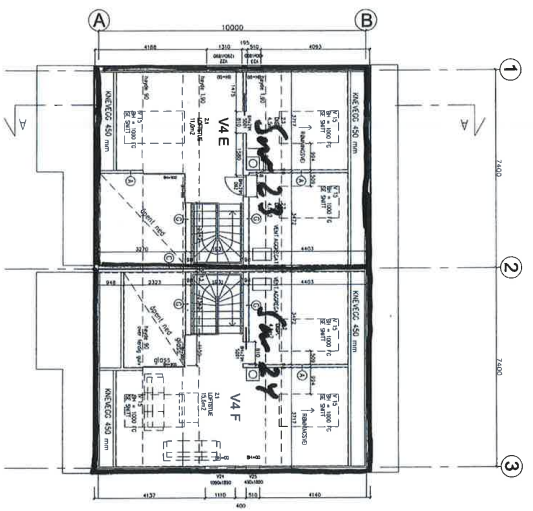



Vedlegg 46 av 54
VEDLEGG 46 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V4 EF U01
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V4, TOMANNSBOLIG, HUS E&F
PLAN UNDERETASJE
BOLIG


Vedlegg 47 av 54
VEDLEGG 47 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A11 4 V4 EF 010
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
V4, TOMANNSBOLIG, HUS E&F
PLAN 1. ETASJE
BOLIG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

Vedlegg 48 av 54

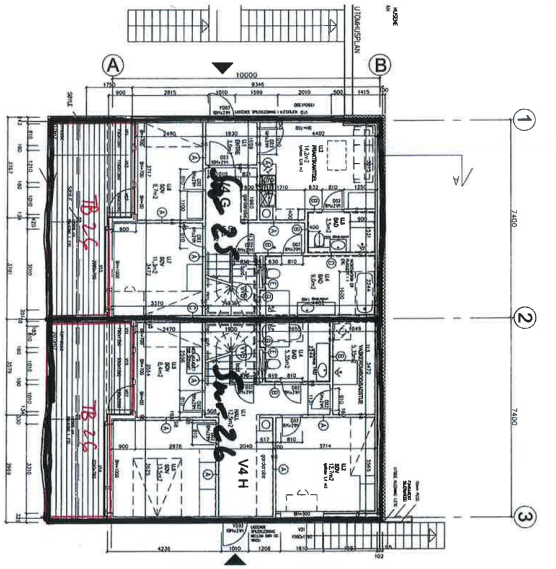


VEDLEGG 48 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A11 4 V4 EF 020 | A
VOKSENKOLLVEIEN 3
A11 4 V4 EF 020 | A
Voksenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
VA, TOMANNSBOLIG, HUS E & F
PLAN LOFT
BOLIG
1:50 (A1)
14.01.2011
SKI/PRK
1920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

Vedlegg 49 av 54

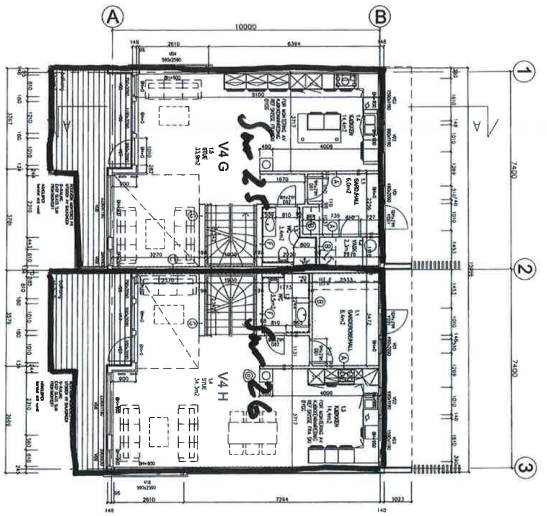


VEDLEGG 49 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A11 4 V4 GH U01 | A
VOKSENKOLLVEIEN 3
A11 4 V4 GH U01 | A
Voksenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
VA, TOMANNSBOLIG, HUS G & H
PLAN UNDERETASJE
BOLIG
1:50 (A1)
14.01.2011
1920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

Vedlegg 50 av 54

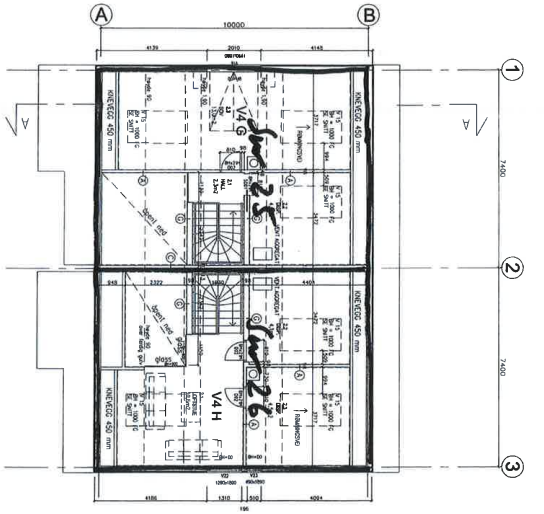


VEDLEGG 50 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A11 4 V4 GH 010 A
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
VA, TOMANNSBOLIG, HUS G & H
PLAN 1. ETASJE
BOLIG
1:50 (A1)
14.01.2011
SKI/PRO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07

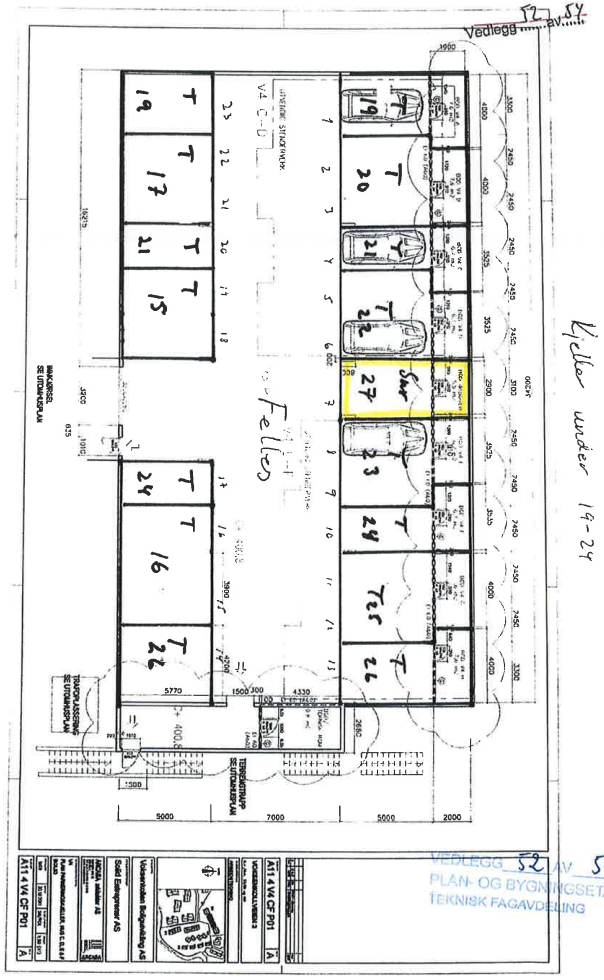
Vedlegg 51 av 54



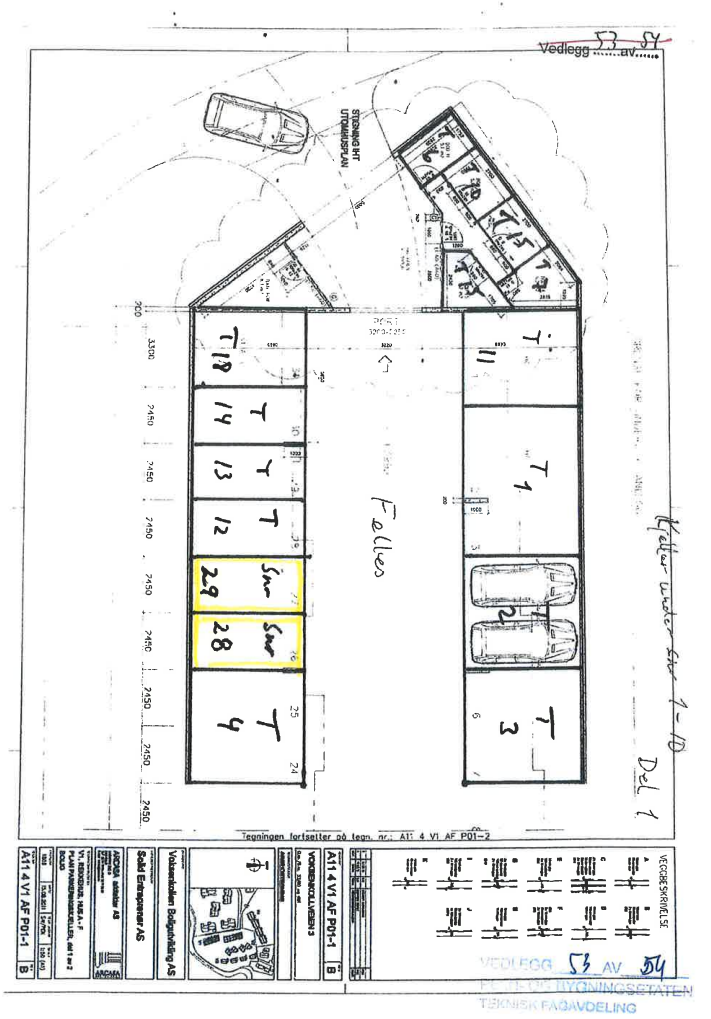
51 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A11 4 V4 GH 020 A
VOKSENKOLLVEIEN 3
Volsenkollen Boligutvikling AS
Solid Entreprenør AS
ARCASA arkitekter AS
VA, TOMANNSBOLIG, HUS G & H
PLAN 1. ETASJE
BOLIG
1:50 (A1)
14.01.2011
SKI/PRO

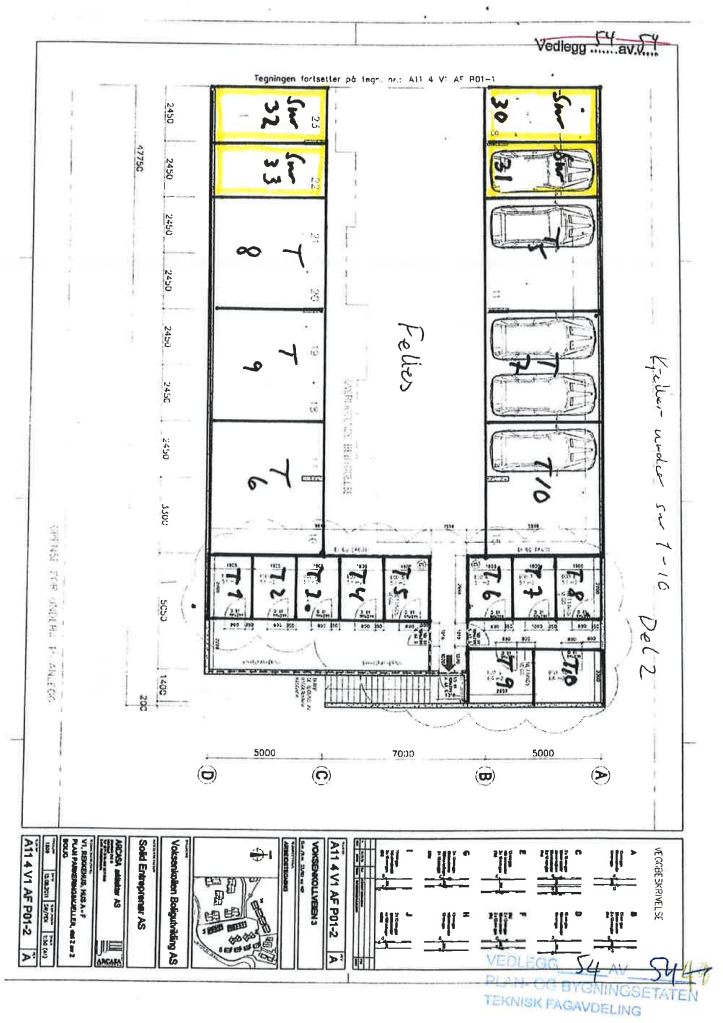
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1090563/200
Uthentet 2025-03-12 10:07



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 09.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100256-27 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 3	Eiendom:	33/80/0/0
Tiltakshaver:	Voksenkollen Boligutvikling AS	Adresse:	Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VOKSENKOLLVEIEN 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201100256			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10 0 V1 GJ 010	05.01.2011	1/15
Utomhusplan	A-01	20.10.2010	1/17
Plan 1. etasje del 1 av 2	A11 0 V1 GJ 010-1	05.01.2011	1/19
Plan 1. etasje del 2 av 2	A11 0 V1 GJ 010-2	05.01.2011	1/20
Plan 2. etasje del 1 av 2	A11 0 V1 GJ 020-1	05.01.2011	1/21
Plan 2. etasje del 2 av 2	A11 0 V1 GJ 020-2	05.01.2011	1/22
Plan loft del 1 av 2	A11 0 V1 GJ 030-01	05.01.2011	1/23
Plan loft del 2 av 2	A11 0 V1 GJ 030-02	05.01.2011	1/24
Fasader nord og sør	A15 0 V1 GJ 010	05.01.2011	1/26
Fasader øst og vest del 1 av 2	A15 0 V1 GJ 020-1	05.01.2011	1/27
Fasader øst og vest del 2 av 2	A15 0 V1 GJ 020-2	05.01.2011	1/28
Snitt A-A			6/5

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Voksenkollen Boligutvikling AS, Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO, simen.thorsen@gmail.com

Oslo

8207

VOKSENKOLLVEIEN 3 M.FL. Bebyggelsesplan med bestemmelser for gnr. 33, bnr. 80 og 401.

8207 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200407177

Vedtaksdato: 30.05.2007

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3272, 200407177

Dokumentet består av 3 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

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VOKSENKOLLVEIEN 3 M.FL.,
GNR. 33. BNR. 80 og 401

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. PSK-200407177, datert 21.09.2005, revidert 13.03.2006.

§ 2. Utnyttelse
Felt B11:
Innenfor Felt B11 skal %-BYA ikke overstige 8% for hele feltet samlet inkludert intern kjørevei og felles leke- og oppholdsarealer. På de foreslåtte utskilte boligparseller skal BYA ikke overstige 91m² uavhengig av tomtestørrelse.

Felt B12:
Innenfor felt B12 skal %-BYA ikke overstige 18% hele feltet samlet inkludert intern kjørevei og felles leke- og oppholdsarealer.

§ 3. Plassering og høyder
Felt B11:
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, med angitt møneretning og innenfor de viste maksimale gesims-/ og mønehøyder på plankartet.

Felt B12:
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og angitte maksimale gesims-/ og mønehøyder på plankartet.

§ 4. Utforming
Ny bebyggelse skal ha en enhetlig utforming i forhold til takvinkel, materialbruk og fargesetting. Husene skal ha saltak og en mørk fargebehandling. Forstøtningsmurer skal utføres i tørrmurt naturstein. Terrenget over underjordiske garasjeanlegg skal arronderes slik at overganger til eksisterende terreng blir skånsomme. Innkjøring til underjordisk garasjeanlegg skal ha en maksimal bredde som ikke overstiger 5m.

Felt B11:
Ny bebyggelse skal være eneboliger. Husene skal være klart rektangulære. Arker eller oppløft i taket tillates ikke. Terrenget over det underjordiske garasjeanlegget lengst øst i feltet skal utformes slik at det er egnet for felles lek og opphold.

Felt B12:
I felt B12.1 kan det tillates utstikkende balkonger og karnapper samt lavere boder og lignende inntil 4 meter fra nabogrense.
I felt B12.2 skal bebyggelsen oppdeles i minimum 4 grupper.
I felt B 12.3 kan det oppføres inntil 8 eneboliger, hvorav 4 kan være sammenkjedet to og to.

Vegetasjon:
Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i et belte mot Voksenkollveien og i tre felt i felt B11 som vist på plankartet. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og det skal nyplantes i forbindelse med utbyggingen slik at planområdet får et grønt preg.

§ 5. Parkering
Felt B11:
Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet i underjordiske garasjeanlegg.

Felt B12:
Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet.
Parkering skal fortrinnsvis anordnes som underjordiske anlegg under felt B12.1 og B12.2.
I felt B12.3 kan det etableres parkering på terreng i form av garasjer / carport eller parkeringsplass.

§ 6. Fellesområder
Felt B11:
Felles intern kjøreatkomst skal være fra Thorleif Haugs vei over naboeiendommen i vest via regulert felles

avkjørsel som vist på plankartet. Intern kjørevei skal opparbeides med en kjørebane med bredde på minimum 4 meter. Intern kjørevei og felles leke- og oppholdsareal skal være felles for de 6 boligparsellene i planområdet.

Felt B12:
Felles kjøreatkomst skal være fra Thorleif Haugs vei over naboeiendommen i vest via regulert felles avkjørsel på naboeiendommen i vest. Intern kjørevei skal opparbeides i en kjørebredde på minimum 4 meter. Det skal opparbeides et større felles område for lek/opphold sentralt i felt B12 som vist på plankartet. Intern kjørevei, underjordiske parkeringsanlegg og arealer for lek/opphold skal være felles for samtlige boliger i feltet.

§ 7. Utomhusplan
I forbindelse med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorleif Haugs vei 23 0791 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 80, snr 4 (ideell andel 1/1) 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