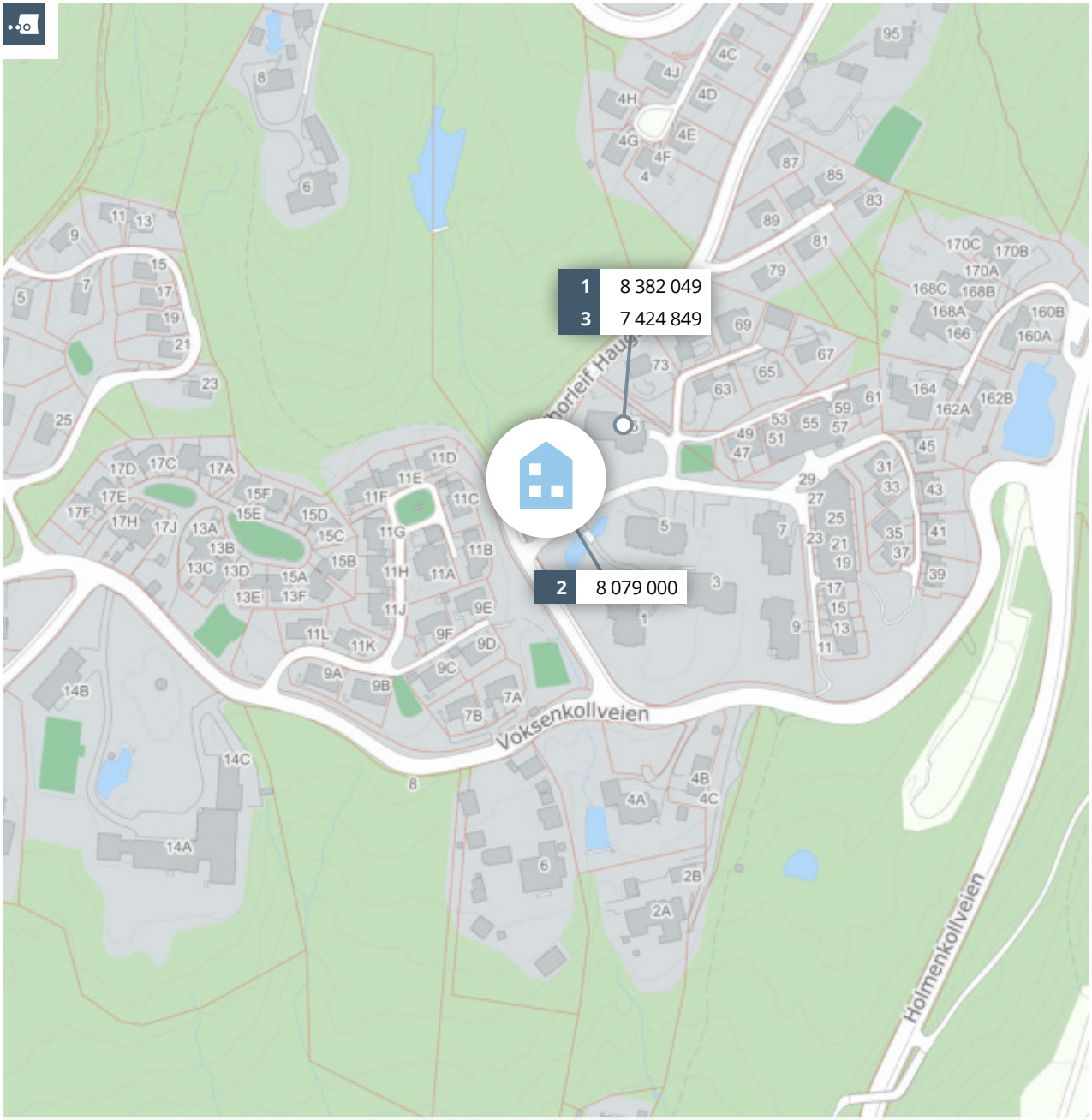
THORLEIF HAUGS VEI 77

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

THORLEIF HAUGS VEI 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorleif Haugs vei 77, 0791 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 33 BNR 47 FNR 0 SNR 64 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSENÅSEN

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	102 603
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	73 m²
BRA	73 m²
Byggeår	2005

Fellesutgifter	4 824
Formue	15 958
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thorleif Haugs vei 75 95 m² 2005 2. etg 2 sov	02.09.2020	8 350 000	**8 250 000**	132 049	8 382 049	**88 232**
2 Thorleif Haugs vei 77 78 m² 2005 1. etg 2 sov	05.07.2023	8 190 000	**7 950 000**	129 000	8 079 000	**103 577**
3 Thorleif Haugs vei 75 77 m² 2005 1. etg 2 sov	01.02.2024	7 500 000	**7 300 000**	124 849	7 424 849	**96 427**

Flott og lys 3-roms leilighet i byggets første etasje med direkte adkomst til privat markterrasse bestående av platting, privat grønnsakshage og pene prydbusker. Det er direkte tilgang til sameiets solrike fellesarealer. Eiendommen er utvilsomt en av Oslos flotteste, spesielt med tanke på den unike beliggenheten. Boligen har et romslig oppholdsrom, gang, to fine soverom og to bad. Videre disponerer leiligheten en garasjeplass og en bod.

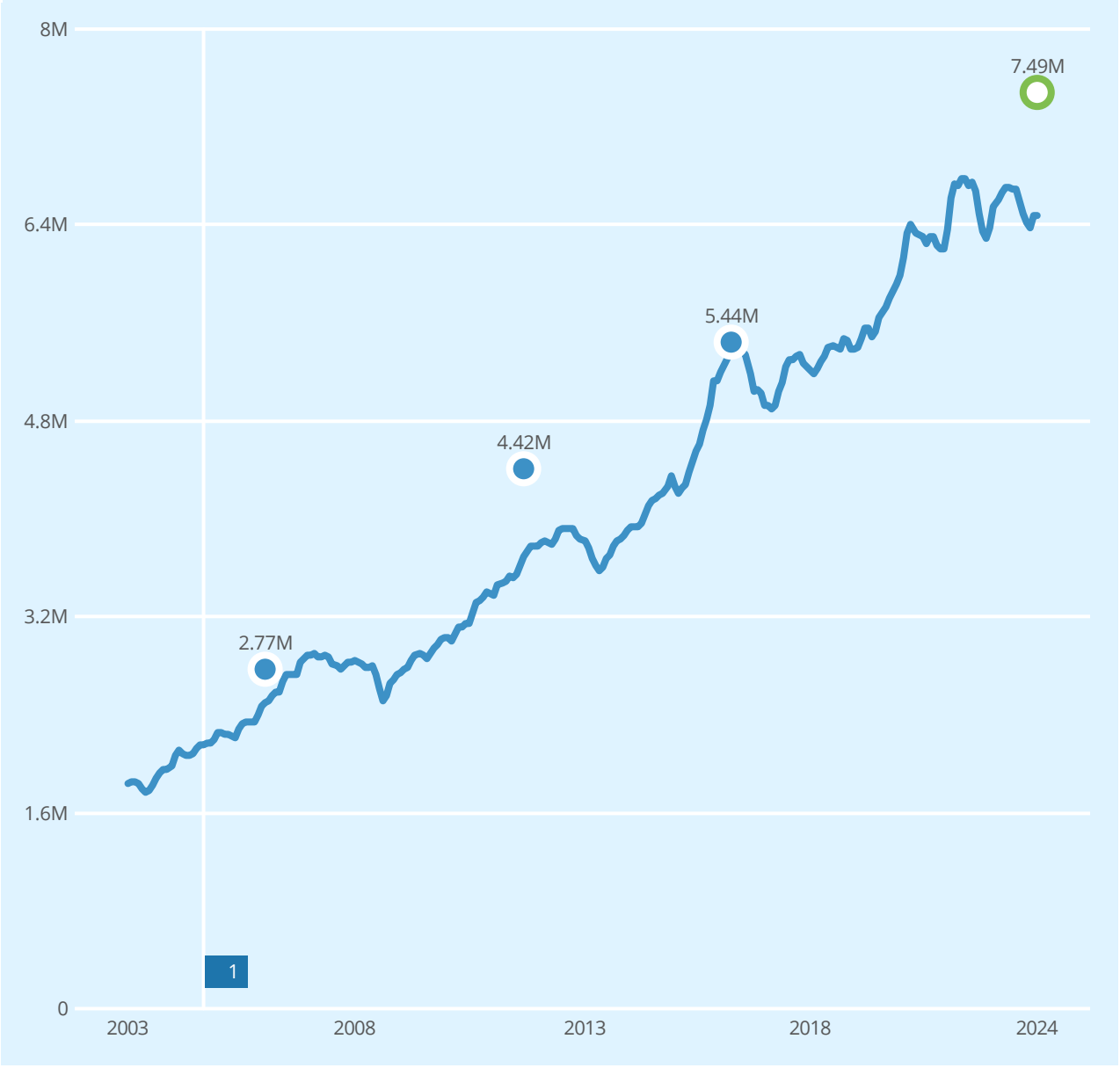
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

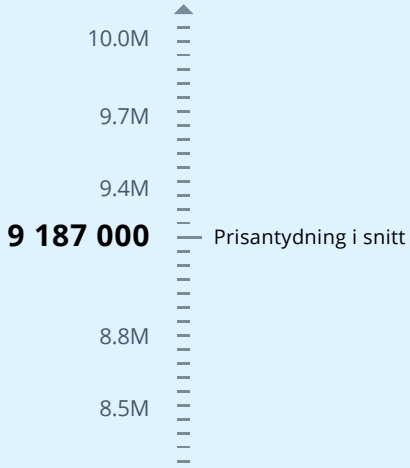
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2016	10.01.2017	02.03.2017	5 090 000	5 400 000	39 000	5 439 000	2
17.01.2012	16.03.2012	05.06.2012	4 490 000	4 400 000	16 464	4 416 464	
01.03.2006		01.03.2006	-	2 770 000	-	2 770 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er solgt to boliger i sameiet det siste året, sammenligner med disse.

Leiligheter til salgs i Vestre Aker bydel nå

95
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

106
leiligheter solgt

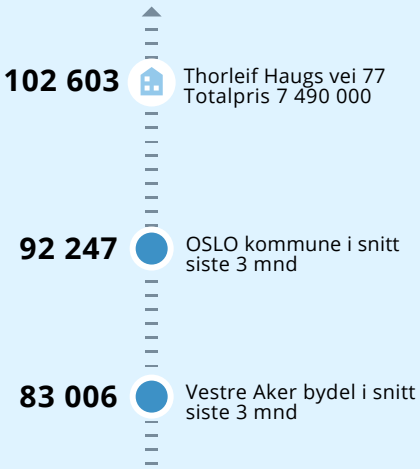


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240024

Adresse	Thorleif Haugs vei 77		
Postnummer	0791	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Obos/Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	Husforsikring i regi av sameiet.

Selger1fornavn	Pål Fredrik	**Selger1etternavn**	Lohne
Selger2fornavn	Randi Røer	**Selger2etternavn**	Syversen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Firmanavn	Comfortbutikken Skøyen AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Byttet blandebatteri og dusjhode på begge badene for dusj og badekar. FDV er ført inn i Boligmappa.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Tegn til fuktinntrenging i garasjen. Styret organiserer oppretting.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.01.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Sprekk i taket på hovedsoverommet og stue. Tidligere eier opplyste om at disse hadde vært uendre siden de kjøpte i 2012, og vi har ikke sett endring etter vi overtok bolig.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det ble observert maur ved terrassedørene ifm. avdekking av råte i bunnsvillen grunnet fuktinntrengning i dørene. Terrassedører og bunnsviller ble byttet av Takst og Vindu AS, mens nytt gulv i stue ble lagt av Polygon. Polygon ble også benyttet til å legge nytt gulv på hovedsoverommet. Gulv i stue var forsikring, mens hovedsoverommet ble finanisert av oss privat.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Se punkt 5 og 8. Vindu på gjestesoverommet ble byttet sommeren 2023. Vindu på hovedsoverom er undersøkt og vurdert i regi av styret. Det er ikke umiddelbar behov for utskifting, men vil trolig bli byttet ila. de neste årene. Eldre vinduer som trengs utskifting inngår i sameiets vedlikeholdsplan.

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

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

Firmanavn	Takst og Vindu AS, Brafas og Promaler AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Takst og Vindu AS byttet terrassedører i 2020. Brafas byttet vindu på gjestesoverommet og gjorde utbedringer på terrasser i andre og tredje etasje, hvor det ble lagt ny membran mot byggningskropp, samt satt opp nye rekkverk. Promaler har malt sør og vest veggen på bygget i 2023.

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

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

Firmanavn	Minel Kreativ Elektro Ski AS, Elektriker Gruppen AS og Optimal Elektro AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Minel Kreativ Elektro AS har installert ladestrukturen for elbil-ladere i sameiet i 2021, samt satt opp ladeboks for vår parkering i 2024. Elektriker Gruppen AS byttet i 2018 alle spotter fra halogen til led på bad og gang. Optimal Elektro AS byttet i 2022 stikkontakt ute, spotter på kjøkkenet, spotter over vask på begge bad, montering av to ekstra stikkontakter på hovedsoverom og et i stue, samt installasjon av astrour (Plejd) for utebelysning.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det som er gjort i regi av oss har FDV og samsvarserklæring i Boligmappa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Det gjennomføres årlig service og kontroll på gasspeis i stuen, samt gassuttak for grill etc. utendørs av Alfa Olis Gass og VVS AS i regi av sameiet. Forrige kontroll ble gjort i juni 2023 uten at avvik/anmerkninger ble avdekket.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Installert i 18.01.2024 av MinelKreativ Elektro AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.01.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Da vi kjøpte leiligheten i 2017 var det pågående radonmålinger, hvor høyeste verdi ble registrert til 230. Ble gjennomført utbedringer på ventilasjon i garasje og nye målinger i 2019 viste at høyeste verdi var 108 Bq/m3, altså verdi under gjeldende maksverdi fra DSA.

Når: 2019

Verdi: 108

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Sameiet har siden vi flyttet inn gjort flere store utbedringer på byggene, samt hatt fokus på fremtidig vedlikehold. Felleskostnadene har i den forbindelse økt siden vi flyttet inn, hvor siste justering var 01.01.2024. Det har i tillegg vært kapitalinnkreving i 2022 og 2023 ifm. det omfattende arbeidet som er gjort. Vi har nedbetalt fellesgjeld for vår eierseksjon og er ikke kjent med at sameiet har planlagt flere kapitalinnkrevinger eller økninger i felleskostnadene.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vinteren 2021/2022 ble det observert mus i garasjen. Ble satt ut elektriske musefeller som fanget noen mus, men det har ikke vært fanget mus i disse de to siste årene.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.01.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Syversen, Randi Røer

Signert av

Lohne, Pål Fredrik

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
29.01.2024

Tilstandsrapport

Thorleif Haugs vei 77, 0791 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 47, snr. 64

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 78 m²



Befaringsdato: 25.01.2024 **Rapportdato:** 29.01.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24014 **Referansenummer:** WA2026

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med panel og skifer. Saltak tekket med torv. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 3 etasjer med parkeringskjeller i tillegg. Grunnet bevegelser i bygget og materialer vil det kunne oppstå riss/sprekker mellom fasadevegg og tak. Det er å anse som normalt med tanke på byggets utforming og beskaffenhet.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing/vedlikehold:
April 2018: Byttet downlights fra halogen til led i gang og taket på begge bad.
September 2020: Det ble oppdaget fukt/råte ved terrassedørene, og begge dørene ble byttet av sameiet. Det var også fuktskade i deler av gulvet i stuen ved ene døren og forsikringen dekket derfor nytt gulv. Vi betalte da Polygon som fikk oppdraget fra Gjensidige til å legge nytt gulv på soverommet og. Vi byttet deretter gulv på gjestesoverommet selv.
Juni 2021: Bygget stor ny platting/terrasse i hagen. Dette er egenarbeid.
August 2022: Optimal Elektro kontrollerte el-anlegget og byttet stikkontakt ute. Det ble installert opp 3 ekstra stikkontakter inne, byttet spoter på kjøkkenet og over vask på badene til led, samt installert astrour (Plejd) for automatisk styring av belysning ute.
November 2022: Comfortbutikken Skøyen AS byttet blandebatteri og dusjhode på begge bad.
Sommeren 2023: Sameiet byttet vindu på gjestesoverom, monterte takrenner ut og malte fasaden på "hage-siden".
Januar 2024: Minel Kreativ Elektro Ski AS monterte elbil-lader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

Gå til side

INNVENDIG

Mørke skiferfliser i entré med varmekabler.
Det er laminatgulv i øvrige oppholdsrom.
Malte slette veggflater.
Malte slette betongtak.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,39 m.

Gå til side

VÅTROM

Bad - dusj
Bad med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad - badekar
Onsuite bad med varmekabler, flislagte flater, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Grunnet alder på bad og underliggende konstruksjoner må det kunne påregnes oppussing/renovering av bad innen rimelig tid.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite en-speils fronter og stålhåndtak, overskap med benkebelysning og plate på vegg. Heltre benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, kjøl/frys, stekeovn og platetopp fra Husqvarna samt mekanisk avtrekk i overskap fra Exhausto.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i entré og i garderobeskap på hovedsoverom.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Overbelastningsvern er plassert i hovedtavle.
Det er 8 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	73	0	0	73
Kjellerbod	0	5	0	5
Sum	**73**	**5**	**0**	
Sum BRA	**78**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

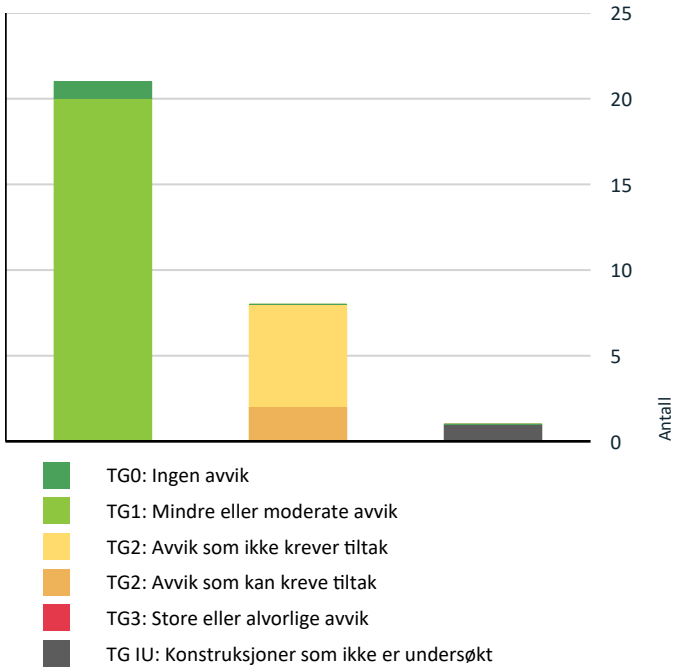
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

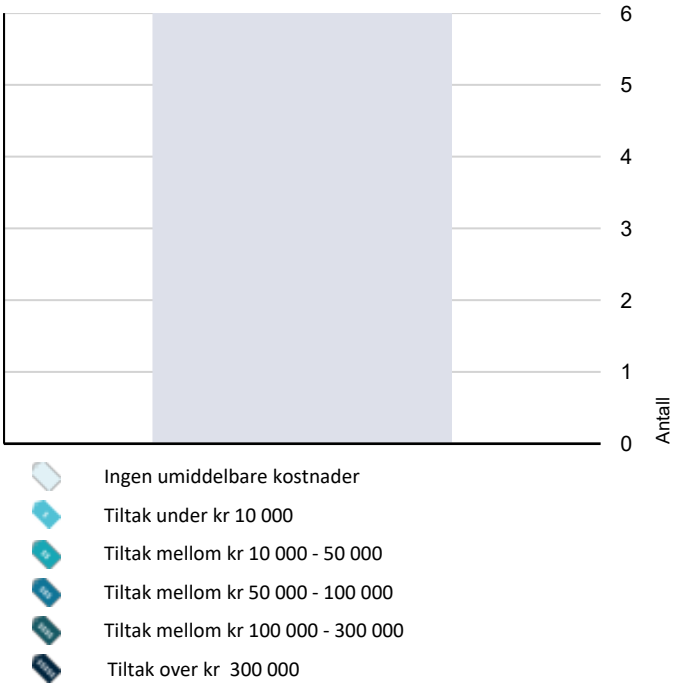
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - Fliser entré**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i både 2005 og 2023.
Vinduene er generelt utadslående.

–

Enkelte vinduer fremstår som noe værutsatte og det må kunne påregnes normalt vedlikehold.

TG 1 Dører - Terrasse

Terrasseskyvedører i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020.
Døren er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse belagt med impregnerte terrassebord.

–

Terrassen var delvis snødekt på befaringstidspunktet slik at nivelering av gulvdekket er ikke utført.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Fliser entré

Mørke skiferfliser i entré med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte fliser med bom/hulrom under.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene fungerer med dagens avvik, men er utsatt for skader mm ved harde støt og jevnlig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - Laminatgulv

Det er laminatgulv i øvrige oppholdsrom.

TG 1 Overflater - Vegger og takflater

Malte slette veggflater.
Malte slette betongtak.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,39 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betonge betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm per soverom, ca 14 mm i entré og ca 19 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2017 og dokumentasjonen viser verdier mellom 100 og 200 bq.

–

Selger opplyser at sameiet har iverksatt tiltak etter at målingene ble utført og at dette har virket til hensikt, og at nye målinger vinteren 2018/2019 viste god effekt av tiltakene.
Ansvar angående radon legges til sameiet.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen tilkoblet felles gassanlegg.

Innvendige trapper

Ståltrapper og fellesarealer belagt med fliser.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte 3-speils innerdører.
Vitrinedør mellom entré og stue.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré og på hovedsoverom.
Garderobeskap på det minste soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

ETASJE > BAD - DUSJ

Generell

Bad med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Overflater vegger og himling

Lysbeige 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Lysbeige diagonallagte 15x15cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.
Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling. Angående manglende drenering av innebygget sisterne var dette normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servantinnredning med finerte fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med håndusj.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for både vaskemaskin.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



ETASJE > BAD - BADEKAR

Generell

Onsuite bad med varmekabler, flislagte flater, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 Overflater vegger og himling

Lysbeige 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 Overflater Gulv

Lysbeige diagonallagte 15x15cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.
Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert utenfor badekaret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad basert på alder da mer enn 50% av forventet brukstid på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling. Angående manglende drenering av innebygget sisterne var dette normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne.



ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert dobbel servantinnredning med finerte fronter, heldekkende vask og ett-greps armaturer i krom.
Innmurt badekar med termostatstyrt dusjbatteri i krom med både kran og hånddusj.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite en-speils fronter og stålhåndtak, overskap med benkebelysning og plate på vegg. Heltre benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, kjøl/frys, stekeovn og platetopp fra Husqvarna samt mekanisk avtrekk i overskap fra Exhausto.

–

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i entré og i garderobeskap på hovedsoverom.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Gassanlegg

Leiligheten er tilkoblet felles gassanlegg.

–

Selger opplyser at service og vedlikehold styres av sameiet. Ansett som en felles del og ikke videre vurdert.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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 plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Overbelastningsvern er plassert i hovedtavle.
Det er 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   Bygget var ferdig i 2005. Siste arbeid ble gjort av Optimal Elektro, se sluttkontroll signert 2022-08-22. Er i tillegg installert elbillader som går på fellesanlegget 2024-01-18
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ja, det er samsvarserklæring på alt arbeid som vi kjenner til.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

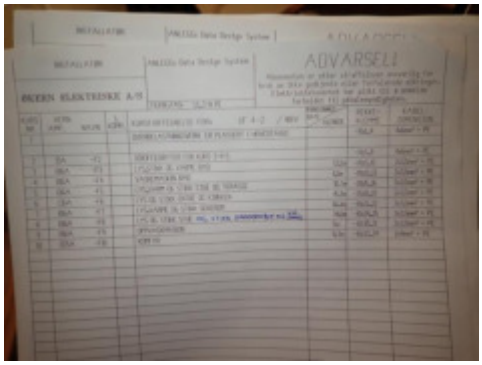
Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja





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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

_

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje	73			73	50	
Kjellerbod		5		5		
SUM	**73**	**5**			**50**	
SUM BRA	**78**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Bad - dusj, Bad - badekar, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt markterrasse på ca 50 m2 med utgang fra stuen.

Selger har fremvist disponibel kjellerbod på ca 5 m2 tilstøtende til biloppstillingsplassen.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Randi Røer Syversen og Pål Fredrik Lohne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	47		64	16158.3 m²	Statens kartverk	Eiet

Adresse
Thorleif Haugs vei 77

Hjemmelshaver
Lohne Pål Fredrik, Syversen Randi Røer

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Voksenkollveien 5	83 / 6048	OBOS Eiendomsforvaltning AS	986140492

Felles formue
Kr. 15 958 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 0 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Voksenkollveien 5 i bydel Vestre Aker.
3-roms leilighet med to bad, åpen stue/kjøkkenløsning og utgang til markterrasse fra stuen. Boligen ligger fint til med utsikt over Oslo og Marka som nærmeste nabo. Offentlig kommunikasjon med T-bane fra Voksenlia eller Voksenkollen stasjon. Flotte tur og ski muligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Se planverk fra Oslo kommune for ytterligere informasjon.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt på 16 158,3 m2 med asfalterte internveier, store plenområder, vanndam, gangbro, diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4824,- pr. måned. Dette inkluderer kabel-TV, internett, varmtvann, gressklipping, park vedlikehold, snømåking og gass til gasspris (hvor det er inkludert ett månedlig a konto beløp på 400kr, som en gang i året blir avstemt mot reelt bruk).

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsinfo

En garasjeplass i parkeringskjeller (med elbillader).
En felles gjesteparkering i parkeringskjeller.
Flere utvendige gjesteparkeringer på sameiets tomt.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	77903721			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2024	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	25.01.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	25.01.2024	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	25.01.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	26.01.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.01.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
FDV Rørlegger	25.01.2024	FDV Rørlegger	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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.

• 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

Norsk takst, 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/

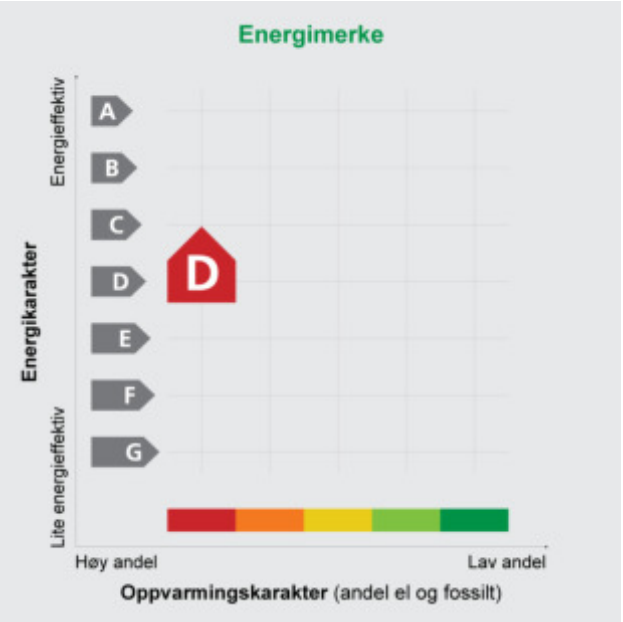
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WA2026

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Thorleif Haugs vei 77
Postnr	0791
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	47
Seksjonsnr.	64
Festenr.	
Bygn. nr.	81728917
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2016-727335
Dato	14.12.2016



Eier	Marius Holm Rennesund
Innmeldt av	Marius Holm Rennesund

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fram Eiendomsmegling AS
v/Ida K. Myhrvold

7591607 1192/64 25.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 220124.

Boligselskap: 1192, Sameiet Voksenkollveien 5
Organisasjonsnr: 986.140.492
Eier: Pål Fredrik Lohne Randi Røer Syversen
Leieobjekt: 64
Seksjonsnummer: 64
Adresse: Thorleif Haugs Vei 77, 0791 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 77903721.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte av seksjonene i Thorleif Haugsvei 7, 9, 75 og 77 har gass (gasspeis). Det innbetales et månedlig akontobeløp for gass over felleskostnadene. De faktiske gasskostnadene til seksjonseieren avregnes mot innbetalt akonto en gang i året. Gassmåleren må avleses ved salg av leilighet og sendes til camilla.pedersen@OBOS.no det er både selger og kjøpers ansvar. Avlesningsskjema følger bak husordensreglene.
- Garasjeplass medfølger leiligheten. Kostnader er inkludert i felleskostnader.
- Sameiet har enkelte gjesteparkeringsplasser og to parkeringsplasser som leies ut til beboere.
- Sameiet består av 54 seksjoner.
- Dyrehold tillatt såfremt ikke til sjenanse.
- Ved eierskifte ønsker styret opplysninger om e-post adresse og mobilnr. på nye eiere.
- Eierne har mulighet til å foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Hvis eier ønsker å innfri sin andel så må rådgiver i OBOS kontaktes i starten av mai eller november. Forfall på giroen for innfrielse er 20.05 og 20.11.
- Felleskostnadene økte med 5 % fra 1.1.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.01.24)
* OBOS03-98207964174	A	5.668.765,-	20 år 8 md.	12		Flyt	7,05%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.824,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.974,-
Gass	400,-
TV/bredbånd	450,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	514,-	4.368,-	15.958,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, pr. 01.01.2024

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski tlf.22 86 82 07 ev. pr. e-post: aleksandar.damcevski@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2023

1192 Sameiet Voksenkollveien 5

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Voksenkollveien 5

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 18 april 2023 kl. 19.00 på Voksenåsen hotel.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Voksenkollveien 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5
avholdes tirsdag 18 april 2023 kl. 19.00 på Voksenåsen hotel.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag fra Kari Teksum om vask av garasjer
   - **B)** Endringsforslag til vedtektene angående større arbeider
   - **C)** Sameiets heisanlegg

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for ett år
   - **B)** Valg av to styremedlemmer for to år
   - **C)** Valg av valgkomité

Oslo, 03.04.2023
Styret i Sameiet Voksenkollveien 5

Aage Rasmus Bjelland Figenschou Anne-Lise Kristiansen Sverre Lie Morten Sæther

Toril Tofte

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aage Rasmus Bjelland Figenschou	Thorleif Haugs Vei 1
Styremedlem	Anne-Lise Kristiansen	Thorleif Haugs Vei 5
Styremedlem	Sverre Lie	Thorleif Haugs Vei 9
Styremedlem	Morten Sæther	Thorleif Haugs Vei 3
Styremedlem	Toril Tofte	Thorleif Haugs Vei 1

Valgkomiteen

Jan Gunnar Knudsen	Thorleif Haugs Vei 75
Elisabeth Salvesen	Thorleif Haugs Vei 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Voksenkollveien 5
Sameiet består av 54 seksjoner.
Sameiet Voksenkollveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986140492, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 47

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Voksenkollveien 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I 2022/23 avholdt styret 7 møter.
2022 var nok et aktivt, og kostbart, år for sameiet. Av prosjekter nevner vi:

Balkonger.
Etter å ha utført to prøve balkonger i nr 9 i 2021 av et firma ved navn Front, skiftet vi til Brafas som lå vesentlig under i pris, men samme utførelse og kvalitet. Etter sommeren ble det rehabilitert 4 balkonger for en samlet pris på 800.000. Dette inkluderte en del ekstraarbeid for ting som ble avdekket mens arbeidet pågikk. Dette gikk ut over arbeidsflyten og dermed kostnadene. Nå vet de mer hva de vil møte og det burde derfor bli rimeligere.
I 2023 vil vi ta resten av balkongene. Vi begynner med nr. 7 og 9 der restarbeidet utføres. Det påbegynnes uke 15 og avsluttes uke 23. Deretter kommer nr 75 som påbegynnes uke 21 og avsluttes uke 27 og nr. 77 som påbegynnes uke 31 og avsluttes uke 37.
Det er mulig vi får ytterligere balkongkostnader. Det viser seg at det er svakheter også ved 3 etasje balkonger i nr. 1,3 og 5. Dette kan lede til vannlekkasje inn i leiligheten og til naboen under. Vi utreder i øyeblikket hva som er galt og hva som kan gjøres med det. Vi håper på en rimeligere løsning enn på de andre husene.

Beising av hus
I 2022 ble hus 1 og 5 beiset til en samlet kostnad på 855.000.
Vi skal i år beise sør og vestsiden av hus 7,9,75 og 77. Maleren begynner etter hvert som Brafas er ferdige.
De som vet de har noe råte på bordkledningen må si ifra før malingen begynner. Maleren tar seg av det og.

Stålbjelker
Som ble opplyst om på forrige sameiermøte var det noen stålbjelker som var sprukket på grunn av is sprenging og dermed mistet noe av sin bærende styrke. Disse er nå skiftet til en samlet kost på 278.000.

Nøkkelsystem
I de tre første husene er det et nøkkelsystem som gjør at en nøkkel kan låse deg inn overalt du har behov for det. Leverandøren av disse nøklene har mistet retten til å file slike nøkler på grunn av et patent spørsmål. Å lage et helt nytt system av lignende type har vi funnet ut vil være svært kostbart. Styret har derfor besluttet at når noen mister sine nøkler så må man selv montere ny lås og nøkler til sin dør og bod. Sameiet lager ny lås og nøkler til fellesdører som bygget hoved dør, dør til bodgang, dør til garasje osv.

Garasje
Garasjen er prosjektet som aldri kommer i mål. Der vi er nå, er at advokaten er i dialog med Kartverket for å undersøke om der er muligheter for å gjøre det vi må ha gjort på en rimeligere måte. Å betale full dokumentavgift på garasjenes markedsverdi føles litt meningsløst. Men det er A4 svaret til Kartverket om man ikke finner omveier. Saken vil bli fullført i 2023 og er budsjettert.

Telenor
Vi er i ferd med å inngå en endringsavtale med Telenor der vårt kombinerte abonnement på bredbånd og TV kanaler blir endret slik at den enkelte beboer kan endre, faktisk flere ganger om dagen via «din side» om man vil ha raskere internett og færre TV kanaler eller mer TV kanaler og langsommere internett. Mer informasjon vil bli sendt ut når dette implementeres.

Annet mulig vedlikeholdsbehov
Heisene begynner å bli gamle. Selv om vi selv mener vi har brukt mye på dem er vi i samtale med Kone om en oppgradering som kan bli kostbar. Se egen sak på dagsorden.
Vi har også oppdaget at vinduene som er montert inn i veggene der det er skifersten er særlig utsatt for vanninntrenging, delvis på grunn av feil montering ved bygging.
Der er altså en del saker, samt balkonger i 3 etasje, som representerer ukjente, men potensielle kostnader. Dette er ut fra den filosofi at det er bedre med å gi dårlige nyhetene først. De gode kan vente. Vi ønsker i hvert fall å redusere antall overraskelser.

Årets dugnad
Dugnaden 2023 håper vi får godt fremmøte. Vi skal prøve å gjøre en del malerarbeid selv og spare maleren. Det kan gjelde gjerder rundt garasjer, sandkasser og andre ting.
Dessuten er det hyggelig å være ute med sine naboer, gjøre nytte for seg, spare penger og avslutte det hele med pølser og noe å drikke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen på kr 6 162 127 (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 3 437 734 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Årsresultatet er noe kunstig å betrakte som årsresultat. Av dette utgjør 3,6 millioner ekstraordinær innkalling av kapital fra sameierne og kan ikke betraktes som en driftsinntekt.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 195 449.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter
Utover normale fellesutgifter som innkalles får vi også inntekter fra utleie av antenneplass for Telenor, TV og bredbåndkostnad Telenor, inntekt for strøm fra EL-bil ladning og renter og avdrag på fellesgjelden. Se nedenfor under lån.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 597 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. februar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Voksenkollveien 5.

Lån
Sameiet Voksenkollveien 5 har et lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Sameiet inngikk i 2022 en administrasjonsavtale med OBOS som tillater dem som ønsker det å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Innkalling av renter og avdrag på sameiets lån vil fra nå bli rapportert på en egen linje mens finansutgiftene vil da reflektere renter på disse lånene. Avdragene fremgår ikke av resultatregnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.
Kapitalinnkalling på 4 500 000 1. april 2023 fordelt etter brøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Voksenkolleveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Voksenkolleveien 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • 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 2022, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: [illegible]

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOGBK-CCO-ZRAFB-BLUGS-FAIKS-F3BKU-5SIQO-FCXK-FAIDS-YZ

SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 898 728	3 599 610	10 775 000	4 639 000
Ladeinntekter EL-bil		55 479	0	0	55 000
Antenneanlegg		50 561	0	0	51 000
Andre inntekter		0	41 940	30 000	4 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 004 768**	**3 641 550**	**10 805 000**	**9 245 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 215	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-12 755	-12 323	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-15 000	-50 000	-325 000
Forretningsførerhonorar		-134 725	-130 550	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	6	-171 014	-120 772	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-3 341 099	-1 149 780	-7 597 000	-5 597 000
Forsikringer		-407 582	-317 269	-433 000	-482 000
Kommunale avgifter	8	-542 053	-519 342	-534 000	-648 000
Energi/fyring		-661 609	-628 455	-425 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 212	-252 302	-268 000	-279 000
Andre driftskostnader	9	-816 139	-658 844	-686 500	-775 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 499 107**	**-3 920 850**	**-10 290 500**	**-9 040 000**
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		**1 505 660**	**-279 300**	**514 500**	**149 061**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 268 765	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 774 425**	**-279 300**	**514 500**	**149 061**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 215	30 627	30 000	38 000
Finanskostnader	11	-376 906	-285 803	-1 000	-340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-336 691**	**-255 176**	**29 000**	**-302 000**
ÅRSRESULTAT		**3 437 734**	**-534 476**	**543 500**	**-152 939**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-534 476		
Til annen egenkapital		3 437 734	0		

SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 660	5 903
Forskuddsbetalte kostnader		290 213	254 975
Andre kortsiktige fordringer	12	84 469	1 037
Energiavregning	16	88 365	0
Driftskonto OBOS-banken		1 028 898	510 113
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		**1 503 609**	**772 032**
SUM EIENDELER		**1 503 609**	**772 032**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13 / 14	-6 162 127	-9 599 862
SUM EGENKAPITAL		**-6 162 127**	**-9 599 862**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 357 576	9 905 244
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 357 576**	**9 905 244**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 417	130 050
Leverandørgjeld		258 607	155 628
Påløpte renter		2 136	1 655
Energiavregning		0	58 412
Annen kortsiktig gjeld		0	120 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		**308 160**	**466 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 503 609**	**772 032**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Sameiet Voksenkolleveien 5

Aage R. Bjelland Figenschou /s/ Anne-Lise Kristiansen /s/ Sverre Lie /s/

Morten Sæther /s/ Toril Tofte /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i

banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 834 829
Kapitalinnkalling	3 599 999
TV/bredbånd	266 112
Lånekostnad, lån med adm. avtale	157 820
Garasje	24 600
Reguleringer, lån med adm. avtale	15 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 898 728**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 755.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-115 673
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 044
Attend It AS	-9 297
SUM KONSULENTHONORAR	**-171 014**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt AS	-115 063
Front Entreprenør	-582 878
Brafas AS	-879 019
Pro-maler Entreprenør AS	-855 091
Stålkonstruksjon AS	-278 279
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 710 330**
Drift/vedlikehold bygninger	-132 644
Drift/vedlikehold VVS	-35 042
Drift/vedlikehold elektro	-68 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-278 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 129
Kostnader dugnader	-17 729
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 341 099**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-341 006
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-198 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-542 053**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 688
Verktøy og redskaper	-892
Driftsmateriell	-13 061
Vaktmestertjenester	-772 367
Renhold ved firmaer	-8 570
Andre fremmede tjenester	-4 577
Trykksaker	-1 030
Porto	-1 222
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-7 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-816 139**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 108

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 345
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 762
SUM FINANSINNTEKTER	**40 215**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-376 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-376 906**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, lån med adm.avtale	4 586
El-bil lading desember	6 498
Kreditnota fra Entelios	73 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**84 469**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-8 430 892
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	2 268 765
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 162 127**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-10 058 769	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	153 525	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	278 903	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	2 268 765	
		-7 357 576
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 357 576**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-75 600
SUM INNTEKTER	**-75 600**

KOSTNADER

Vedlikehold	32 955
Gass	131 010
SUM KOSTNADER	**163 965**

SUM ENERGIAVREGNING	**88 365**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

3: Godtgjørelse til styret

Styret har etter diskusjon seg imellom og i lys av den enkeltes arbeidsbelastning kommet til følgende forslag:

Styrets formann	kr. 45.000
Toril Tofte	kr. 25.000
Anne-Lise Kristiansen	kr. 20.000
Sverre Lie	kr. 15.000
Morten Sæther	kr. 15.000

Einar von Zernichow er ikke formelt del av styret, men deltar som faglig resursperson. Han vil bli betalt med kr. 25.000. Både von Zernichow og Tofte har vært dypt engasjert i våre ulike utfordringer med bygningsmassen.

4: Innkomne forslag

A: Forslag fra Kari Teksum

Bakgrunn:
1 Hjelpende hånd spylte garasjen med vannslange våren 2022 blant annet i Thorleif Haugsvei 77. Det kom fukt oppetter gipsveggene. Garasjeporten og døren som nylig var vasket på dugnad, ble tilgriset med skittent vann. Det ble spylt sand og vann inn i første korridor.
Det var fuktig luft i garasjen i over 2 uker etter hendelsen. Asfalten var imidlertid like skitten, da det å spyle skitten rundt omkring i garasjen naturlig nok ikke gjør den noe renere.
Styret har fortalt at beboere ved en av garasjene har rapport om soppvekst etter denne «rengjøringen».
Vurdering:
Denne type «rengjøring» er helt uten hensikt, og bidrar til merarbeid i etterkant og fare for vannskade/soppdannelse i garasjen.
Forslag til tiltak:
Styret gir 1 Hjelpende hånd beskjed at slik spyling av garasjer skal opphøres, da det åpenbart ikke har noen som helst hensikt.
Styret går til innkjøp av en Kärcher KM 70/20 C 2SB manuell feiemaskin, pris ca 12 500. Denne kan brukes på dugnad etter tur ved de ulike garasjene.

På denne måten får vi en *reell* rensing av garasjegulvene uten vannskader. I tillegg sparer vi penger på å redusere bruken av 1 Hjelpende hånd.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert forslaget. Noen i styret har også erfaring med et slikt apparat og vi er kommet til at den egner seg til å samle sammen støv, men at den ikke blir kraftig nok til å vaske garasjegulvet. Vi vil imidlertid anmode 1HH om at det brukes mindre vann neste gang og at de gjør det de kan for å suge opp vannet. Styret har vært i kontakt med firma som har service på våre ventilasjonsanlegg,bl.a. i garasjene. De bekreftet at det var noe tid siden siste service og dette vil bli gjennomført, bl.a. skifte av filter, for å sikre maksimal utlufting etter vask. Videre bør garasjeporten stå i øvre stilling noen dager etter vaskingen for å sikre god gjennomlufting.

B: Endring av vedtekter

Dagens vedtekter sier at det kreves enstemmighet om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

Styret finner kravet om enstemmighet uheldig, men fulgte av den gamle loven. Den siste boligsameieloven har tatt vekk dette kravet. For slike tiltak bør det imidlertid være stor oppslutning og vi vil derfor foreslå et krav om 2/3 flertall ved avgjørelsen av slike saker.

Bestemmelsen redigeres tilsvarende:

Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om:
1: Endringer i vedtektene
2: nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

C: Sameiets heisanlegg.

Sameiets heisanlegg begynner å bli mellom 15 og 20 år avhengig av byggeår på byggene. Det er normalt at anlegget da begynner å trenge en full overhaling eller nye heiser. Vi har hatt samtaler med Kone og de tilbyr en ny «teknisk innmat» så heisene blir som nye. Anslag er ca kr. 600.000 inkl. MVA pr heis eller 4,2 millioner til sammen. Da skal heisene bli som nye og vare ytterligere 15 til 20 år.
Heisen i nr. 3 har stått stille og har et problem som dersom den ikke repareres vil kunne inntre igjen. Tilbud på å rette feilen er ca 130.000. Om vi reparerer dette og så senere bestemmer oss for å fornye heisen vil denne investeringen være bortkastet for dagens løsning er et teknologisk nytt skritt.
Vi har dialog med Kone for å se om vi kan gjøre en avtale med dem om at vi foretar disse fornyelsene etter hvert som heisene slutter å gå av alvorlige feil.
Vi ønsker også å få tak i en tredjepart som på våre vegne kan undersøke heisene og gi oss en rapport på deres tilstand.
Dette er ikke en sak til beslutning, men fordi det økonomiske omfanget er stort vil vi legge det frem for årsmøtet.

5: VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Aage Figenschou Thorleif Haugs vei 1
(Figenschou ba om å bli avløst. Etter rådslagning ble det enighet om at han fortsetter ett år til)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Naphaug Thorleif Haugs vei 75

Lars Due Thorleif Haugs vei 75

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Sæther Thorleif Haugs vei 3

Sverre Lie Thorleif Haugs vei 9

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elisabeth Salvesen Thorleif Haugs vei 5

Jan Gunnar Knudsen Thorleif Haugs vei 75

I valgkomiteen for Sameiet Voksenkollveien 5

Jan Gunnar Knudsen
Elisabeth Salvesen

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77903721. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

1192 Sameiet Voksenkollveien 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5 avholdes Tirsdag 26 April 2022 kl.18.00 på Voksenkollen hotel.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2: Balkongprosjekt

Redegjørelse for og drøfting av innkomne tilbud for gjennomføring av balkong renovasjon.

3: Innkalling av kapital fra sameierne.

A) Det er av styret foreslått at det innkalles kapital i to trancher, en på NOK 5 millioner i 2022 og en tranche på NOK 5 millioner i 2023.

Oslo 21 April 2022

Aage Rasmus Bjelland Figenschou Anne-Lise Kristiansen Sverre Lie Morten Sæther Toril Tofte

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Voksenkollveien 5

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

BESKYTTET

Beboerbrev nr.5 November 2023

Fellesutgifter

Styret har arbeidet med budsjettet for 2024 og vi vil måtte øke fellesutgiftene, altså det som fordeles etter sameiebrøken, med 5 % fra 1 Januar. Delvis fordi vi er et dyrt sameie med mye som gir høye driftskostnader, og delvis på grunn av den alminnelige pris stigning.

Potensielle problemer fremover

Årets to store prosjekter, 16 nye balkonger og maling av 8 husvegger er nå over. Vi håper de fleste er tilfreds og at alle anmerkninger er tatt hånd om. Hvis ikke så si ifra til styret. Alt ble gjort ihht budsjett, men noe uventet dukker alltid opp.

Vi har fortsatt 8 vegger å male til neste år, men det var hensyntatt i likviditetsplanlegging ved siste innkalling av kapital.

Styret skulle ønske vi kunne si at nå var alt nullstilt og fra nå av er det smooth sailing. Det kan vi imidlertid ikke.

Vi vil her i korte trekk liste opp potensielle problemer som er forbundet med til dels betydelige kostnader.

<u>Heiser.</u>

Vi har syv heiser hvorav tre er 20 år gamle og fire er 15 år. Vi har begynt å oppleve en del stop der Kone må opp og reparere. Hver av disse reparasjonene har ikke vært svært dyre, men spørsmålet er om de varsler et mer totalt sammenbrudd. Vi har både hatt Kone til å gi en anbefaling og en uavhengig konsulent. Begge har kommet tilbake med svar som går ut på at heisene begynner å bli så gamle at en stor overhaling og bytting av mye utstyr er det beste. Priser de snakker om er opp mot 8 millioner.

Styret har besluttet at vi inntil videre lever fra «heis stopp til heis stopp». Må vi gjennomføre noe som er virkelig dyrt kan man vurdere å oppgradere den heisen. Ikke alle 7 på en gang.

<u>Balkonger i 3 etasje i Nr.1-3 og 5</u>

Balkongene i 3 etasje her har samme dårlige løsning på sluk og avrenning av vann som på de 4 siste husene. I tillegg er det her forkalkning fra støpen som tetter til utløpsrøret og gjør et svært lite rør enda mindre i diameter. Dette omgjør balkongen til et basseng inntil vannet renner inn på parketten eller inn i kledningen. Dette ansees nødvendig å gjøre i 2024.

Vinduer og dører

Våre råteproblemer fortsetter. Ikke at det råtner så fort, men nye ting oppdages. Styrets byggetekniske personale tar seg av inspeksjon for å være sikker på at det ikke skiftes vinduer og dører som må ikke har behov for fornyelse. Dette må gjøres til neste år. 13 vinduer og 1 dør. Dette anslås til 600.000.

Takrenner

Måten disse husene ble tegnet på har vært de fineste, men teknisk mest krøkkete løsningene du kan tenke deg. På Hus 1-3 og 5 er det såkalte skjulte takrenner. De ligger under torven og er umulig å komme til under normale omstendigheter. Etter 20 år kan svært mye tilsi at de ikke fungerer. Skal dette gjøres om vil man måtte fjerne den nederste delen av torven og så legge om til ytre takrenner. Slik det er i dag er vi redd det danner seg en liten innsjø under torven, klar til å lekke og gi råteskader.

På de 4 siste husene er det åpne takrenner, men de har gitt oss mye problemer, lekkasjer, råte osv. Årets rensing og noe fornyelse da vi malte 4 sider av husene, har ikke gitt den ønskede forbedring.

Samtlige takrenner på alle 7 hus bør undersøkes skikkelig med spesialister på rehabilitering og gi oss en anbefaling.

Varmekabler

Da husene ble bygget ble det montert varmekabler i alle takrenne og vertikale rør. Disse ledningene fungerer svært dårlig. Elektrikeren sier at slike utendørs kabler som ikke er beskyttet, kan du ikke vente varer mer enn 15-20 år. Det er derfor spørsmål om alt her må fornyes. Om vi gjør det blir det ganske dyrt.

Lekkasjer i garasje i nr. 1, 9 og 77

Over innkjørselen til garasjen til nr. 1 og 5 er det tak som skal ha en membran under gresset. Membranen er enten skadet eller ikke lagt riktig. Her må jorden fjernes, membran fornyes og gresset legges på. Bør ikke være en stor jobb. I nr 9 er det en mindre lekkasje innerst i garasjen. I nr. 77 er det noe verre og har vært slik ganske lenge. Rett til venstre for inngangsdøren i nr. 77 samler det seg mye snø og vann under snøsmeltingen og ved større regnfall. Vannet trenger inn i garasjen. Her må det graves opp og det tettes slik at vannet ikke kan trenge inn.

Nytt tak ?

Der er ingen tvil om at vårt tak medfører store kostnader. Siden husene ble bygget ble det for mange år siden skiftet til ny torv og plantet gress på nytt. I det store tørkeåret måtte store arbeider utføres med ny torv, dog ikke hel utskifting, vanningsanlegg må vedlikeholdes da det skjer lekkasjer og brudd. Å klippe taket bør gjøres årlig. Sist kostet det kr. 60.000. Takrenner

blir også fylt med gress og rask. Noen på toppen har klaget på at de får besøk av små dyr som bor i torven og ved klipping blir det mye irritasjon over nedfall på møbler og balkonger.

Det er derfor foreslått at man skal vurdere å skifte tak fra gress til skifer. Hvis dette er et ønske vil det påvirke annet arbeid nevnt ovenfor. Men nytt tak høres dyrt ut.

Sameiermøte

Det er styrets hensikt å innkalle til et sameiermøte over nyttår. Sakene som er beskrevet her tilsier at vi har en grundig diskusjon om hva sameierne ønsker. Det er heller ikke bare bare å innkalle stadig mer penger. Formålet må også være å gjøre ting som kan bringe fellesutgiftene noe ned i forhold til i dag. De høye fellesutgiftene har også en negativ virkning på leilighetenes verdi.

Vi vil innhente mer informasjon bl.a. om løsninger og priser som kan gjøre diskusjonen meningsfylt. Dere vil høre når det skal innkalles til møte.

Tetningslister

En liten sak til slutt. Enkelte beboere har klaget på trekk og kulde. Det er også blitt reist spørsmål om i hvilken grad sameiet er ansvarlig for «å gjøre noe». Dersom der er en situasjon der trekk skyldes manglende vedlikehold, eller at det er oppstått en skade på bygget som har gitt luftlekkasje, så kan dette være sameiets ansvar. Dersom ikke noe egentlig har skjedd siden husene ble bygget må vi nok si at «garantiperioden» er utgått. Mennesker har imidlertid bodd der i 15 til 20 år uten at problemet er bragt frem og reparert.

Der er imidlertid en ting alle kan gjøre, nemlig å fornye vinduene og dørenes tetningslister. Man kan teste i hvilken grad det kommer trekk fra vinduene og oppdager man at det kommer det , er et første hjelpemiddel å kjøpe tetningslister på et egnet sted (Jernia på Vinderen er vel nærmest) og så bytte ut de gamle.

Ellers ønsker om en god jul.

Hilsen

Styret

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5

Møtedato: 18.04.2023
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Voksenåsen Hotel

Til stede: 25 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Aleksandar Damcevski.

Møtet ble åpnet av Aage Figenschou.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Aage Figenschou foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitne ble Vibeke A Tiainen Sletmoe foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 145 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Forslag fra Kari Teksum om vask av garasjer

Saksframstilling:
1 Hjelpende hånd spylte garasjen med vannslange våren 2022 blant annet i Thorleif Haugsvei 77. Det kom fukt oppetter gipsveggene. Garasjeporten og døren som nylig var vasket på dugnad, ble tilgriset med skittent vann. Det ble spylt sand og vann inn i første korridor. Det var fuktig luft i garasjen i over 2 uker etter hendelsen. Asfalten var imidlertid like skitten, da det å spyle skitten rundt omkring i garasjen naturlig nok ikke gjør den noe renere. Styret har fortalt at beboere ved en av garasjene har rapport om soppvekst etter denne «rengjøringen».

Styrets innstilling:
Styret har vurdert forslaget. Noen i styret har også erfaring med et slikt apparat og vi er kommet til at den egner seg til å samle sammen støv, men at den ikke blir kraftig nok til å vaske garasjegulvet. Vi vil imidlertid anmode 1HH om at det brukes mindre vann neste gang og at de gjør det de kan for å suge opp vannet. Styret har vært i kontakt med firma som har service på våre ventilasjonsanlegg,bl.a. i garasjene. De bekreftet at det var noe tid siden siste service og dette vil bli gjennomført, bl.a. skifte av filter, for å sikre maksimal utlufting etter vask. Videre bør garasjeporten stå i øvre stilling noen dager etter vaskingen for å sikre god gjennomlufting.

Forslag til vedtak:
Styret gir 1 Hjelpende hånd beskjed at slik spyling av garasjer skal opphøres, da det åpenbart ikke har noen som helst hensikt. Styret går til innkjøp av en Kärcher KM 70/20 C 2SB manuell feiemaskin, pris ca 12 500. Denne kan brukes på dugnad etter tur ved de ulike garasjene.

På denne måten får vi en reell rensing av garasjegulvene uten vannskader. I tillegg sparer vi penger på å redusere bruken av 1 Hjelpende hånd.

Vedtak:

Benkeforslag: Bygg 77 går sammen med 1 Hjelpende hånd for å se alternative løsninger. - Vedtatt

---

8. Endringsforslag til vedtektene angående større arbeider

Saksframstilling:
Dagens vedtekter sier at det kreves enstemmighet om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig. Styret finner kravet om enstemmighet uheldig, men fulgte av den gamle loven. Den siste boligsameieloven har tatt vekk dette kravet. For slike tiltak bør det imidlertid være stor oppslutning og vi vil derfor foreslå et krav om 2/3 flertall ved avgjørelsen av slike saker. Bestemmelsen redigeres tilsvarende: Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om: 1: Endringer i vedtektene 2: nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i

Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

Forslag til vedtak:
Bestemmelsen redigeres tilsvarende: Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om: 1: Endringer i vedtektene 2: nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

Vedtak:
Benkeforslag: Det kreves 3/4 flertall vedrørende vedtak om: 1: Endringer i vedtektene 2: nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig. - Vedtatt

---

9. Sameiets heisanlegg

Saksframstilling:
Sameiets heisanlegg begynner å bli mellom 15 og 20 år avhengig av byggeår på byggene. Det er normalt at anlegget da begynner å trenge en full overhaling eller nye heiser. Vi har hatt samtaler med Kone og de tilbyr en ny «teknisk innmat» så heisene blir som nye. Anslag er ca kr. 600.000 inkl. MVA pr heis eller 4,2 millioner til sammen. Da skal heisene bli som nye og vare ytterligere 15 til 20 år. Heisen i nr. 3 har stått stille og har et problem som dersom den ikke repareres vil kunne inntre igjen. Tilbud på å rette feilen er ca 130.000. Om vi reparerer dette og så senere bestemmer oss for å fornye heisen vil denne investeringen være bortkastet for dagens løsning er et teknologisk nytt skritt. Vi har dialog med Kone for å se om vi kan gjøre en avtale med dem om at vi foretar disse fornyelsene etter hvert som heisene slutter å gå av alvorlige feil. Vi ønsker også å få tak i en tredjepart som på våre vegne kan undersøke heisene og gi oss en rapport på deres tilstand. Dette er ikke en sak til beslutning, men fordi det økonomiske omfanget er stort vil vi legge det frem for årsmøtet.

Vedtak: Tatt til orientering

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Aage Figenschou foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Due foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ann-Helen Moen foreslått.

Vedtak: Lars Due og Ann-Helen Moen ble valgt ved akklamasjon

C Som representant for i valgkomitéen 1 år, ble Elisabeth Salvesen foreslått.

Som representant for i valgkomitéen 1 år, ble Jan Gunnar Knudsen foreslått.

Vedtak: Elisabeth Salvesen og Jan Gunnar Knudsen ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Aage Figenschou /s/

Fører av protokollen
Navn: Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne 1
Navn: Vibeke A. T. Sletmoe /s/

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOKSENKOLL VEIEN 5

Sist endret i sameiermøtet 22.03.2022

1. Sameiets navn, eiendom og formål.

Sameiets navn er Sameiet Voksenkollveien 5, Sameiet eier gnr. 33, bnr. 47 i Oslo kommune, bestående av 54 seksjoner iht. oppdelingsbegjæring datert 04.07.05. Sameiet er registrert i foretaksregisteret.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som tilsvarer leilighetens bruksareal som vist i vedlegg 1, datert 14.03.06 i forhold til det totale bruksarealet i sameiet.

Formålet med dannelsen av dette sameiet er å:
- ivareta driften av eiendommen

- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal - ivareta andre saker av felles interesse.

2. Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggsarealer til spesifisert seksjon, er fellesarealer.
Seksjoner som ligger på bakkeplan har disposisjonsrett til et tomteareal ut fra seksjonens yttervegger begrenset til 4 meter. Seksjoner som eventuelt går over ett helt plan med en annen seksjon under, vil disposisjonsretten være begrenset mot disposisjonsretten til seksjonen under. Der hvor 4 meters grensen går over i felles gang-/ kjørevei begrenses disposisjonsretten i veikanten.

3. Panterett til sameiet.

Det foreligger legalpant på hver seksjon tilsvarende det til en hver tid tilsvarer 1 ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold m.m.

4. Fysisk rådighet.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig blir hindret i den bruk som er antatt eller forutsatt.
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessig vedlikehold utvendig og vedlikehold av fellesarealer organiseres av sameiets styre. Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.
De seksjonene som er tildelt disposisjonsrett av tomtegrunn forplikter å vedlikeholde og pleie disse områdene på en slik måte at de ikke er skjemmende for helhetsinntrykket av sameiets tomtegrunn.

Ingen sameier med slike tilleggsarealer kan, uten styrets skriftlige samtykke, beplante arealene utenfor et belte på 4 meter fra husvegg eller i de tilfeller ikke nærmere gang-/ kjørevei enn 1 meter.

BESKYTTET

5. Rettslig råderett.

Parkeringsplasser i garasjene ansees som tilleggsareal.
Dersom en parkeringsplass overdras fra en seksjon til en annen, må det utarbeides en skriftlig avtale som skal oversendes styret. En slik overdragelse medfører også en plikt til reseksjonering for å sikre rettsvern.
Reseksjonering skal bekostes av dem som overdrar en parkeringsplass.
Ingen seksjon kan eie mer enn 2 parkeringsplasser. Man har heller ikke rett til å overdra en parkeringsplass til noen som ikke eier en seksjon. Ved salg av seksjoner skal parkeringsplassene være inkludert eller overdras til andre som alt er seksjonseiere. Parkeringsplasser kan heller ikke leies ut til noen som ikke er seksjonseier.
Sameiet har ikke egne plasser særlig tilpasset funksjonshemmede. Skulle en funksjonshemmet kjøpe en seksjon vil styret gjøre det de kan for at vedkommende får en parkeringsplass nærmest mulig dør til heis.
Det vil vanligvis innebære at angjeldende parkeringsplass vil tilhøre en annen seksjon hvis medvirkning må forutsettes. Skulle en avtale bli inngått vil den bli tinglyst på begge seksjonene og gjelde så lenge behovet er tilstede.

a. Seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt

Hovedregel: Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold innenfor boligens fire vegger, mens sameiet har ansvaret for vedlikehold av bygningen, fasaden, balkong og fellesarealer.

Seksjonseieren skal selv bekoste vedlikeholdet av bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre seksjonseierne. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

1. Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv, og himling.
2. Vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
4. Inventar, utstyr og apparater i boligen.
5. Vedlikehold/maling av inngangsdør til bruksenheten.
6. Innvendig vedlikehold/maling av vinduer (inkludert utskifting av ruter) og bruksenhetens inngangsdør.
7. Utvendig vedlikehold/maling av panel, rekkverk og vinduer (gjelder kun for vinduer ut mot terrassen) mellom maling av hus ved behov. Fargekoder for maling og type finner du på boligsameiets web-sider eller ved å kontakte styret.
8. Vedlikehold av terrassen (gulvdekke på gulv, elektriske innretninger, markiser, rensing av avløp/sluk). Om vinteren skal terrassen måkes for snø ved jevne mellomrom.
9. Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsskapet.

Sameiet er behjelpelig med kontaktinfo til håndverkere for arbeid som seksjonseierne er ansvarlig for å få utført. Sameiet har samarbeid med håndverkere som fremgår av sameiets web side.

BESKYTTET

Sameiet har ansvaret for blant annet:

1. Alle fellesarealer utvendig og innvendig.
2. Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak.
3. Utvendige innretninger.
4. Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
5. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
6. Utskifting av vinduer, inngangsdør til bruksenheten, terrassedør og dør til fransk balkong hvis vedlikehold ikke lenger er tilstrekkelig.
7. Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom seksjonene (bl.a. fiber-tv, fasttelefon)

Seksjonseiers ansvar ved utleie

1. Oppgi informasjon (navn, e-post, telefonnummer, antall som beboer leiligheten) om ansvarlig leietaker til forretningsfører senest ved leietakers innflytting/skifte av leietakere
2. Vedlikeholde sin bruksenhet som andre seksjonseiere i sameiet
3. Være disponibel for styreverv og/eller andre posisjoner på lik linje med andre seksjonseiere
4. Rydde opp i mislighold (støy, uegnet oppførsel, etc) av leietaker etter formell henvendelse fra styret

6b.Lading av EL-biler

Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter i garasjeanleggene til lading av EL-biler.

Sameiet har installert et felles ladesystem for el-biler som seksjonseier er pliktig å bruke dersom han skal lade el-bil i garasje. Hvem som kontaktes fremgår av sameiets web side.

7.Fellesutgifter, vedlikeholdsfond.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomskatt, vannavgift forsikringspremie, renovasjonsavgift, oppvarming/elektrisitet for fellesanlegg, samt eventuelle utgifter til rengjøring av fellesarealer, vaktmesteroppgaver og løpende vedlikehold forøvrig løpende vedlikehold.

Fellesutgiftene fastsettes av sameiermøte basert på budsjett foreslått av styret. Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det inkludere nødvendige utgifter til vedlikehold.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser.
For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Pkt. 6 1. ledd gjelder tilsvarende.
Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet.

BESKYTTET

9. Ettersyn.
Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. Mislighold.
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

11. Sameiermøte.

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameiermøtet består av

representanter for samtlige seksjoner.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg.

12. Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til Sameiets styre senest 21 dager for møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 12 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen samt forslag til vedtak. Saken skal føres opp på sakslisten.

13. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinære sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig skriver hva de ønsker behandlet..

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

14. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for sin seksjon.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

BESKYTTET

Fullmakten skal begrenses til førstkommende sameiermøte. Fullmakten skal være utformet slik at den når som helst kan kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:
1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av to valgte sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

15. Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i dette punkt treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalget blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves enstemmighet vedrørende vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

   Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om
2. Endringer av vedtekter.

For øvrige beslutninger gjelder de flertallskrav som følger av eierseksjonsloven.

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

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, dog skal sameiets vedtekter endres og tilpasses i takt med ferdigstillelse av senere planlagte byggetrinn.

16. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

BESKYTTET

17. Styret

1. Sameiet skal ha et styre.

2. Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, hvor fortrinnsvis alle byggene (7) er representert. Alle verv er for 2 år om gangen. Sameier Styrets oppgaver og ansvar innehas av styrets medlemmer i felleskap.

18. Innkalling til styremøte.

Det innkalles til styremøte av styreformann etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger

dette. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19. Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de styremedlemmer som er til stede, og skal legges ut på sameiets hjemmesider.

20.Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøte.

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

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender, og ved salg eller bortfeste etter pkt. 5, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i felleskap

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22. Regnskap og revisjon.

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

23. Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører under de alminnelige domstoler.

24. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom

BESKYTTET

Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

25. Eierseksjonsloven.

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 til anvendelse.

Oslo, 22.03.2022

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 5

I. INNLEDNING

1.1.
Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

1.3.
Meldinger fra styret til beboerne er å betraktes som husordensregler.

1.4.
Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1.
Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører og porter til garasjeanlegget)

2.2.
Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på fellesarealet.

2.3.
Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.4.
Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelet.

2.5
Det skal ikke hensettes/lagres møbler eller andre gjenstander på balkonger, terrasser, i ganger, trapper eller lignende. Heller ikke er det tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6.
Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7.
Fellesrom kan ikke forandres innredningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

BESKYTTET

2.8.
Styret kan beslutte å igangsette mindre arbeider for sameiets regning som ansees være til sameiets felles nytte og glede.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1.
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av balkongene.

3.2
Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser og spyling bør rettes innover. Vannrennene rundt må holdes rene.

3.3.
Ved lufting av tøy skal det utvises tilbørlig hensyn så det ikke er til sjenanse for felleskapet. Lufting av tøy skal ikke skje på søn- og helligdager.

3.4.
Det er tillatt å grille på balkong og terrasse med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Kullgrill er ikke tillatt.

3.5.
Dersom noen skulle ønske å installere avskjerming mot vind eller sol skal dette skje etter samråd med styret. Styret legger vekt på at sameiets beboere velger samme eller svært like løsninger hva angår utforming og farge. Styret har kontakt med håndverkere som har levert til andre i Sameiet. Ønskes andre endringer av balkong/terrasse må dette godkjennes av styret og ikke være til sjenanse for andre eller avvike fra sameiets arkitektoniske helhetsinntrykk.

3.6.
Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong/terrasse er ikke tillatt i andre farger en de som er felles og av den type som fremgår av sameiets web side.

4. LEILIGHETER

4.1.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.2.
Plumbo som ikke er beregnet på plastrør må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

5. RO OG ORDEN

5.1.
Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil kunne forstyrre andre beboere .

BESKYTTET

Vet man at det kan bli utfordringer med denne bestemmelsen, er det en fordel om man varsler naboene på fohånd.

5.2.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre utvendige anlegg.

5.3.
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden 08.00 - 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 - 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1.
Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2.
Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i de enkelte byggene.

7. ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1.
Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2.
Papp/papiravfall skal kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet. Pappkasser må slås sammen før de kastes så de ikke opptar unødig plass.

8.3.
Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, som for glass og hermetikkbokser, eller til kommunens gjenvinningsstasjoner, f.eks. Smestad gjenvinningsstasjon.

BESKYTTET

9. BOD

9.1.
Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2.
Det er lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

Sykler skal plasseres i sykkelstativ i garasjene eller i egen bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper eller lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

12. GARASJE

12.1.
Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget på anviste plasser.

12.2.
Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet som lek, ballspill, røyking og lignende. Vask av bil skal kun skje på anvist vaskeplass. Bruk av høytrykkspyler på vaskeplassen kan kun skje i tiden 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager/søndager kl. 09.00 – 16.00.

12.3
Garasjen er ikke en lagerplass. Av hensyn til å forebygge brannfare er det kun tillatt å oppbevare ting som er direkte knyttet til bil og sykkel.

13. PARKERING OG KJØRING

13.1.
For gjester er det er kun lov til å parkere på anviste gjesteplasser. Beboere skal ikke bruke disse.

13.2.
Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km hastighet.
Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeåpner eller via hovedinngangsdører.

BESKYTTET

15. MELDEPLIKT

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dersom det kreves øyeblikkelige tiltak skal 1HH kontaktes og kan de ikke nås, kan beboerne tilkalle håndverkere til slike oppdrag. Liste over faste håndverkere til slike oppdrag finnes på websiden.

16. ANSVAR OG SANKSJONER

Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
Eventuelle utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, reparasjoner etc.

17. ENDRINGER

Styret fastsetter og endrer husordensreglene. Beboerne kan sende inn endringsforslag til styret og kan om de ønsker det bringe det inn for et sameiermøte, der en endring kan vedtas med alminnelig flertall.

BESKYTTET

VOKSENKOLLVEIEN 5 BOLIGSAMEIE

AVLESNING AV GASSMÅLERE V/EIERSKIFTE

Måleren avleses og sendes: oef@obos.no

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Ny eiers etternavn:					Ny eiers fornavn:				
Eiers etternavn:					Eiers fornavn:				
Leilighetens adresse:								Seksjon nr:	
Adresse, hvis regningsadresse er annen enn anleggadresse:									
Måle nr:					Avlest dato:				
Målerstand: Tall etter komma (rødt felt) noteres ikke. Ta med alle siffer foran komma.									
							X	**X**	**X**
Dato og signatur:									
Vi ber om at de oppgir Deres kontonr i tilfelle avlesningen viser at De har penger til gode									

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Dato: 18.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007299-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mariann Dalseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 5	Eiendom:	33/47
Tiltakshaver:	Brusletto prosjekter AS	Adresse:	Helleveien 8, 0376 OSLO
Søker:	Siv. ing. Martin Stensaker AS	Adresse:	Slependveien 48, 1341 SLEPENDEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VOKSENKOLLVEIEN 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg og gjelder oppføring av nybygg HUS 4.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

METSÄ DESIGN OG ARKITEKTUR AS
Kaffegata 68
2270 FLISA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
	202309721 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	THORLEIF HAUGS VEI 77	Eiendom:	33/47/0/0
Tiltakshaver:	EMIL HEGLE SVENDSEN	Søker:	METSÄ DESIGN OG ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Thorleif Haugs vei 77

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring mottatt 02.11.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309721			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje	41.302	03.08.2023	7/5
Fasade sør	43.002	03.08.2023	7/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
EMIL HEGLE SVENDSEN, SLEMDALSVINGEN 31A, 0776 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Dato: 18.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007299-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mariann Dalseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 5	Eiendom:	33/47
Tiltakshaver:	Brusletto prosjekter AS	Adresse:	Helleveien 8, 0376 OSLO
Søker:	Siv. ing. Martin Stensaker AS	Adresse:	Slependveien 48, 1341 SLEPENDEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VOKSENKOLLVEIEN 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg og gjelder oppføring av nybygg HUS 4.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

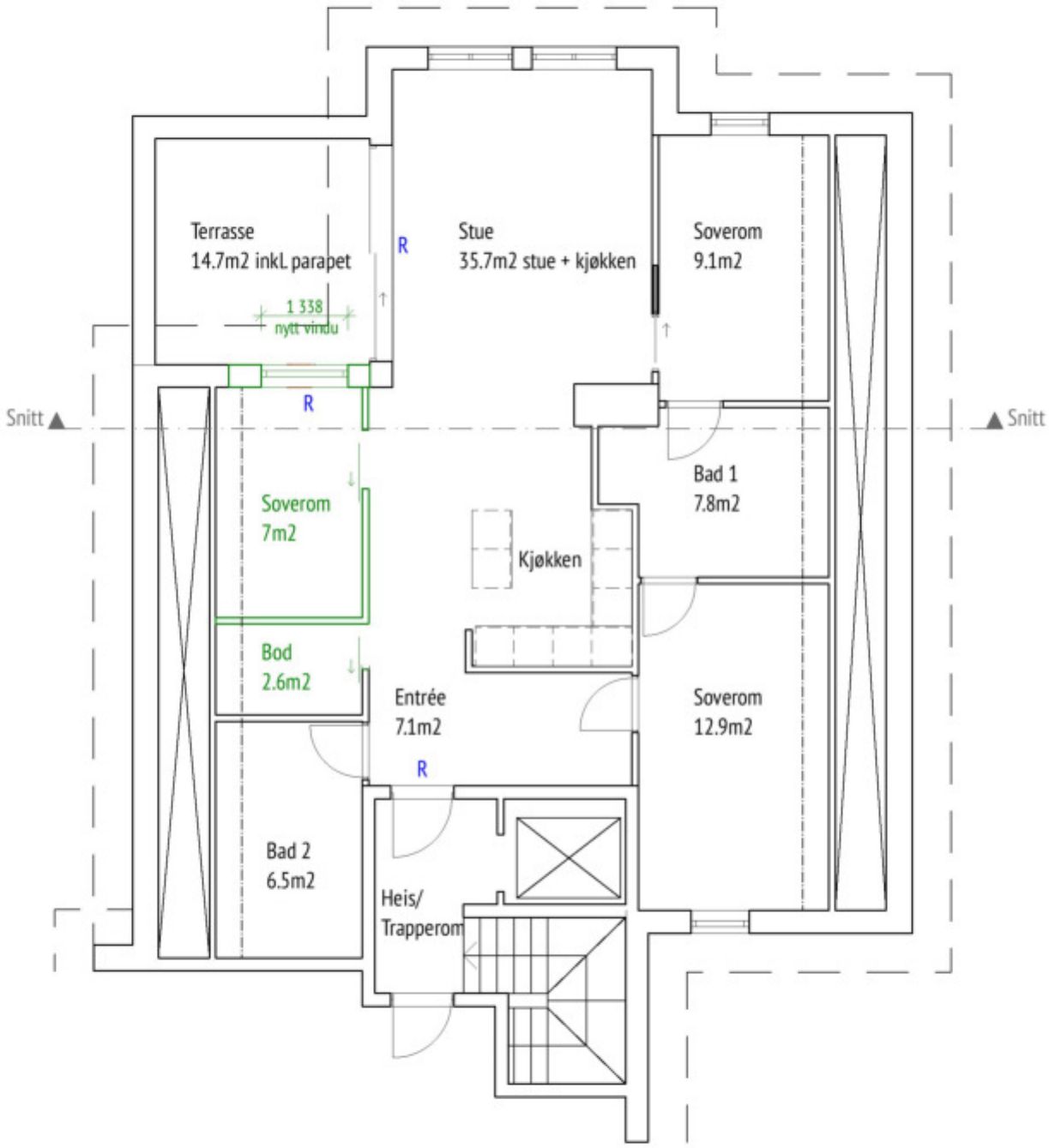
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2011 av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Brusletto prosjekter AS, Helleveien 8, 0376 OSLO



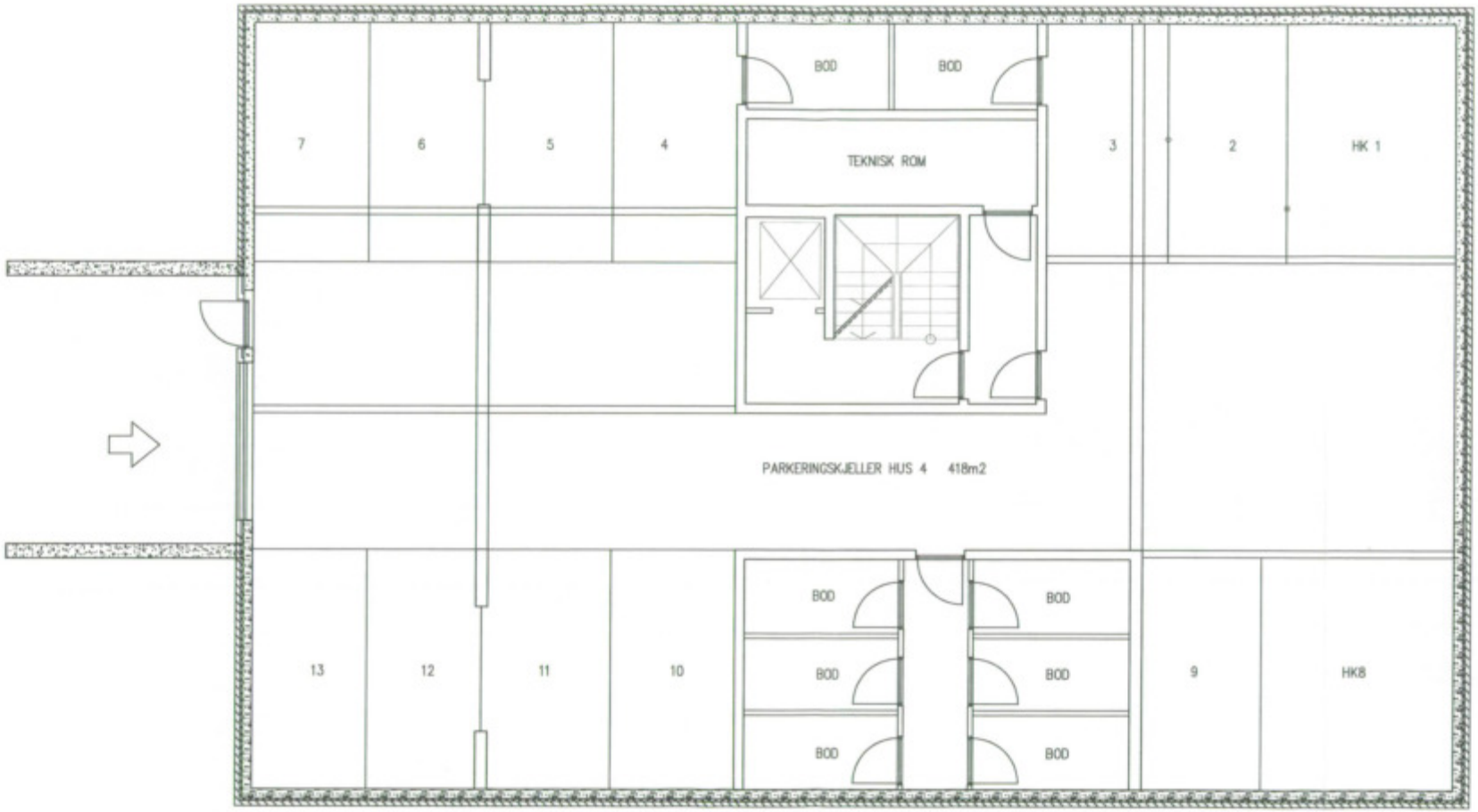
Tiltakshaver:
Emil Hegle Svendsen
Slemdalsvingen 31A
0776 Oslo

Prosjekterende:
METSÄ DESIGN OG ARKITEKTUR AS
Kafflegata 68
2270 Flisa

Ny

R Rømning

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Ny plan 3.etg **Thorleif Haugs vei 77** **Thorleif Haugs vei 77 0791 Oslo**	2307	03.08.2023	33/47	1:100	41.302
	Fase. Byggesøknad	Sign. is	Kontroll: rs	Godkjent rs	Rev.ID



19

ASPADE
INTERNATIONAL AS

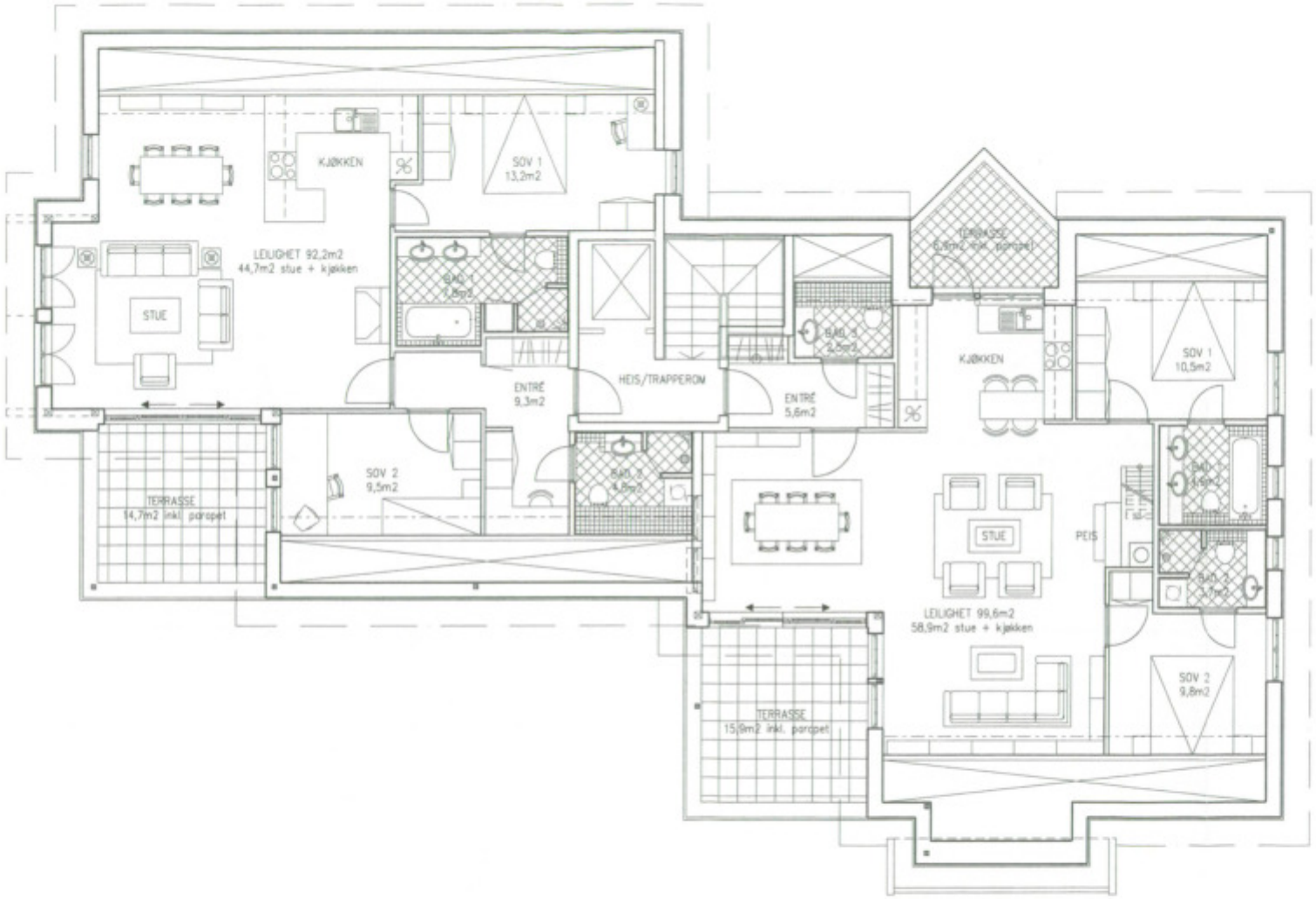
OSCARS GT. 52
0258 OSLO
TEL: 23 28 35 00
FAX: 23 28 35 01

VOKSENKOLLVEIEN 5 Gnr/Bnr 33/47
HUS 4 PLAN U

VOKSENKOLLEN
PANORAMA

M 1:100
05 / 2004

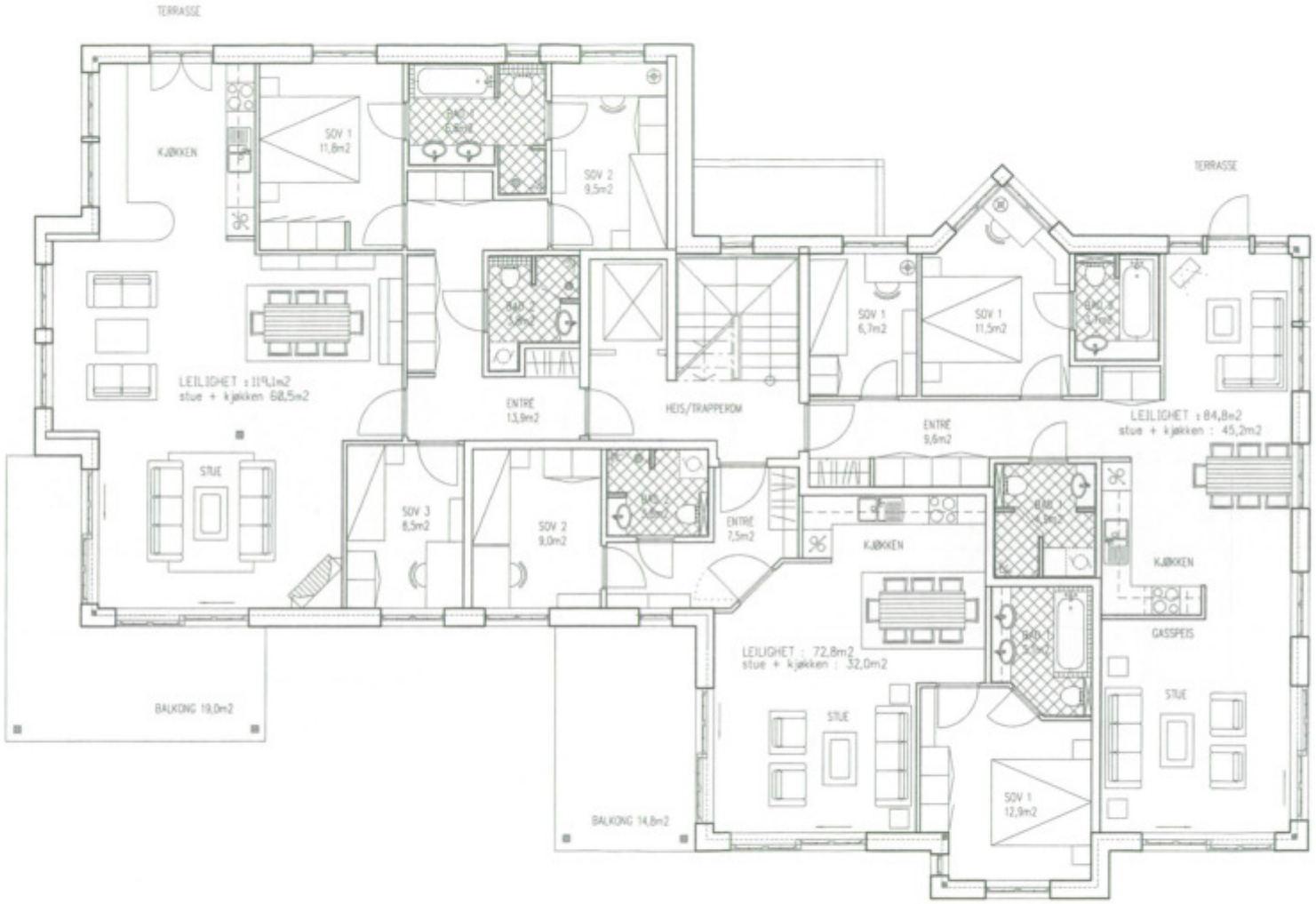
E-8



16

ASPADE INTERNATIONAL AS	OSCARS GT. 52 0258 OSLO TEL: 23 28 35 00 FAX: 23 28 35 01	VOKSENKOLLVEIEN 5 Gnr/Bnr 33/47 HUS 4 PLAN LOFT	VOKSENKOLLEN PANORAMA	M 1:100 05 / 2004

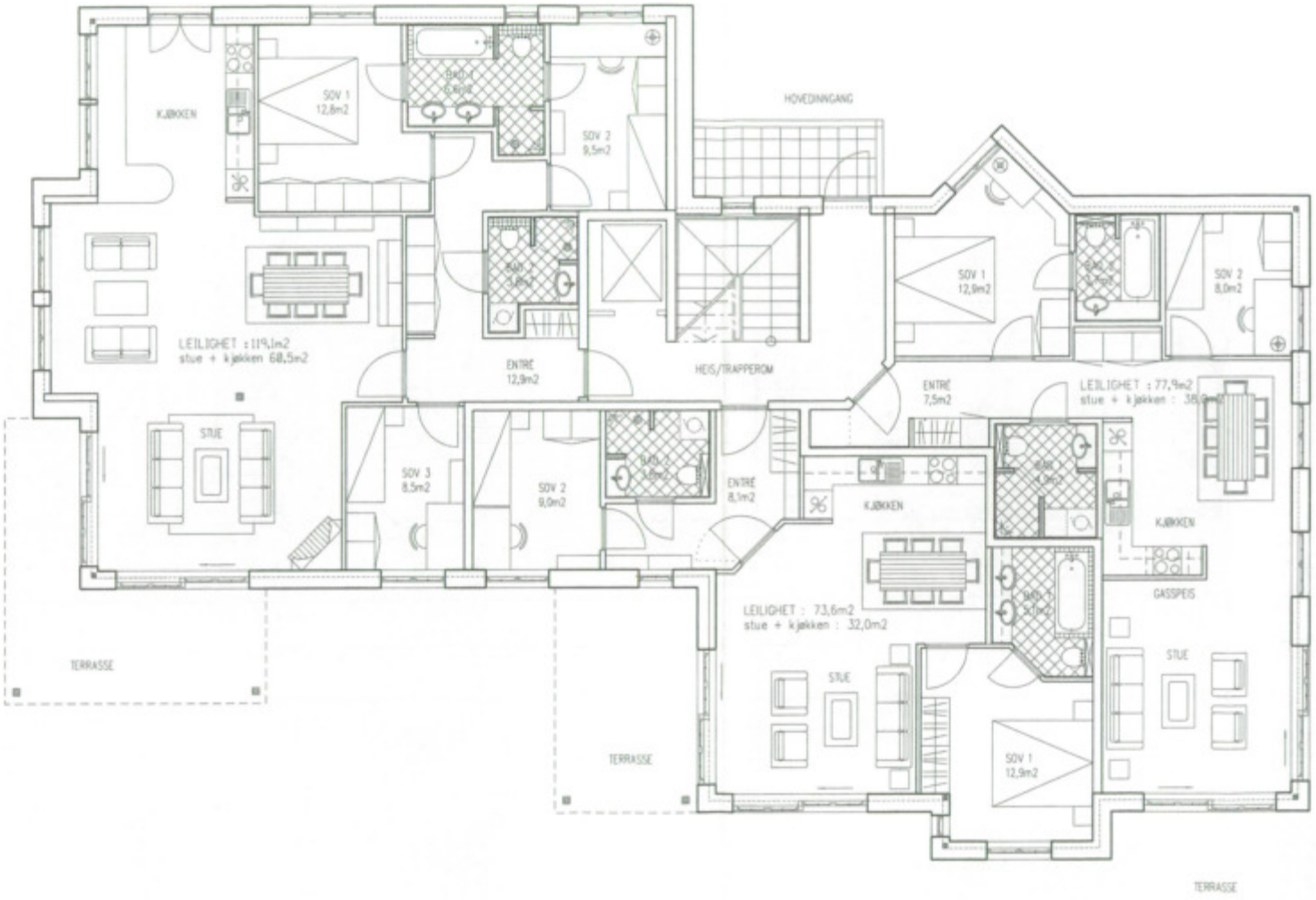
12-7



17

ASPADE INTERNATIONAL AS	OSCARS GT. 52 0258 OSLO TEL: 23 28 35 00 FAX: 23 28 35 01	VOKSENKOLLVEIEN 5 Gnr/Bnr 33/47 HUS 4 PLAN 2	VOKSENKOLLEN PANORAMA	M 1:100 05 / 2004

E-6



18

ASPADE INTERNATIONAL AS	OSCARS GT. 52 0258 OSLO TEL: 23 28 35 00 FAX: 23 28 35 01	VOKSENKOLLVEIEN 5 Gnr/Bnr 33/47 HUS 4 PLAN 1	VOKSENKOLLEN PANORAMA	M 1:100 05 / 2004

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Kristine Myhrvold
THORLEIF HAUGS VEI 77

Dato: 22.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483903
7591600

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20240122 for THORLEIF HAUGS VEI 77.

GNR. 33 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1898.

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

16168 m²

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

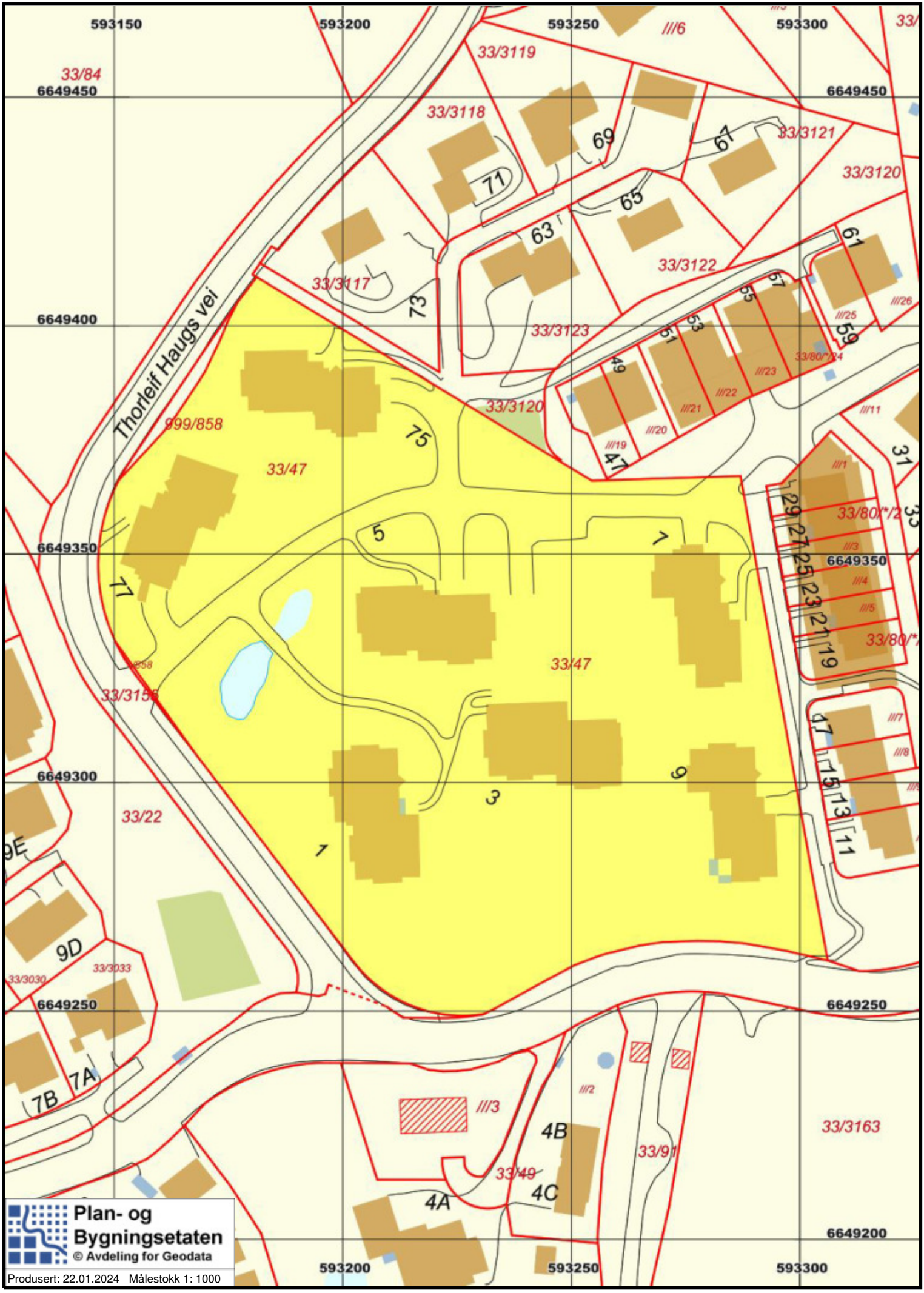
Målestokk= 1: 1000.

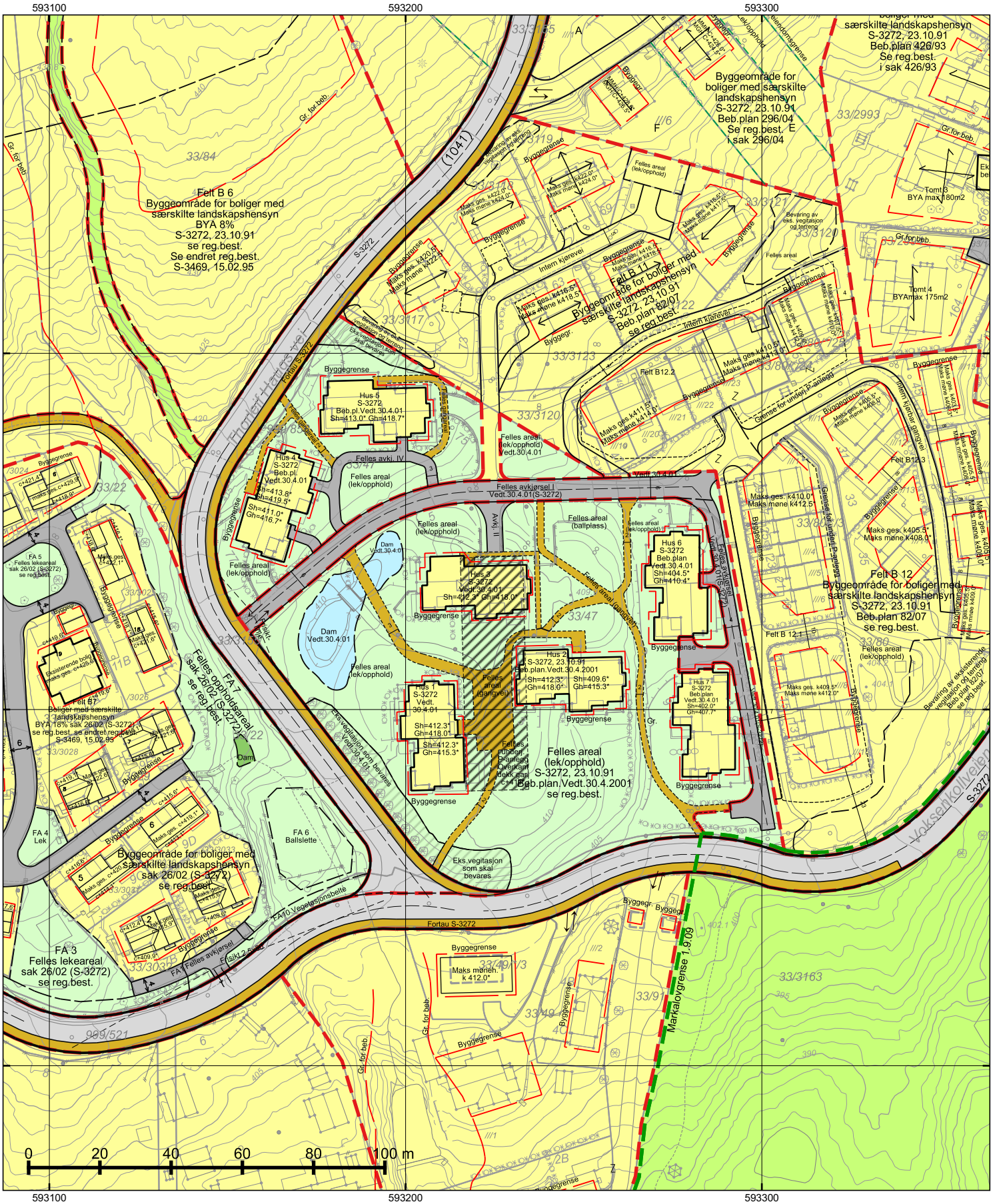
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

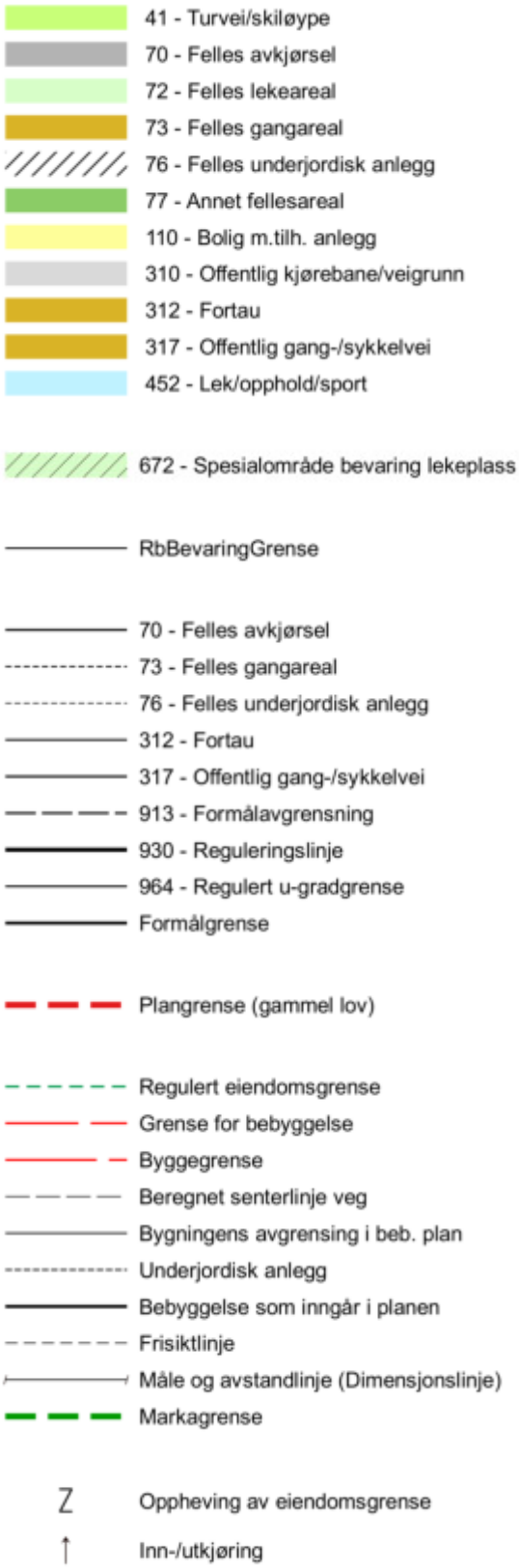
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

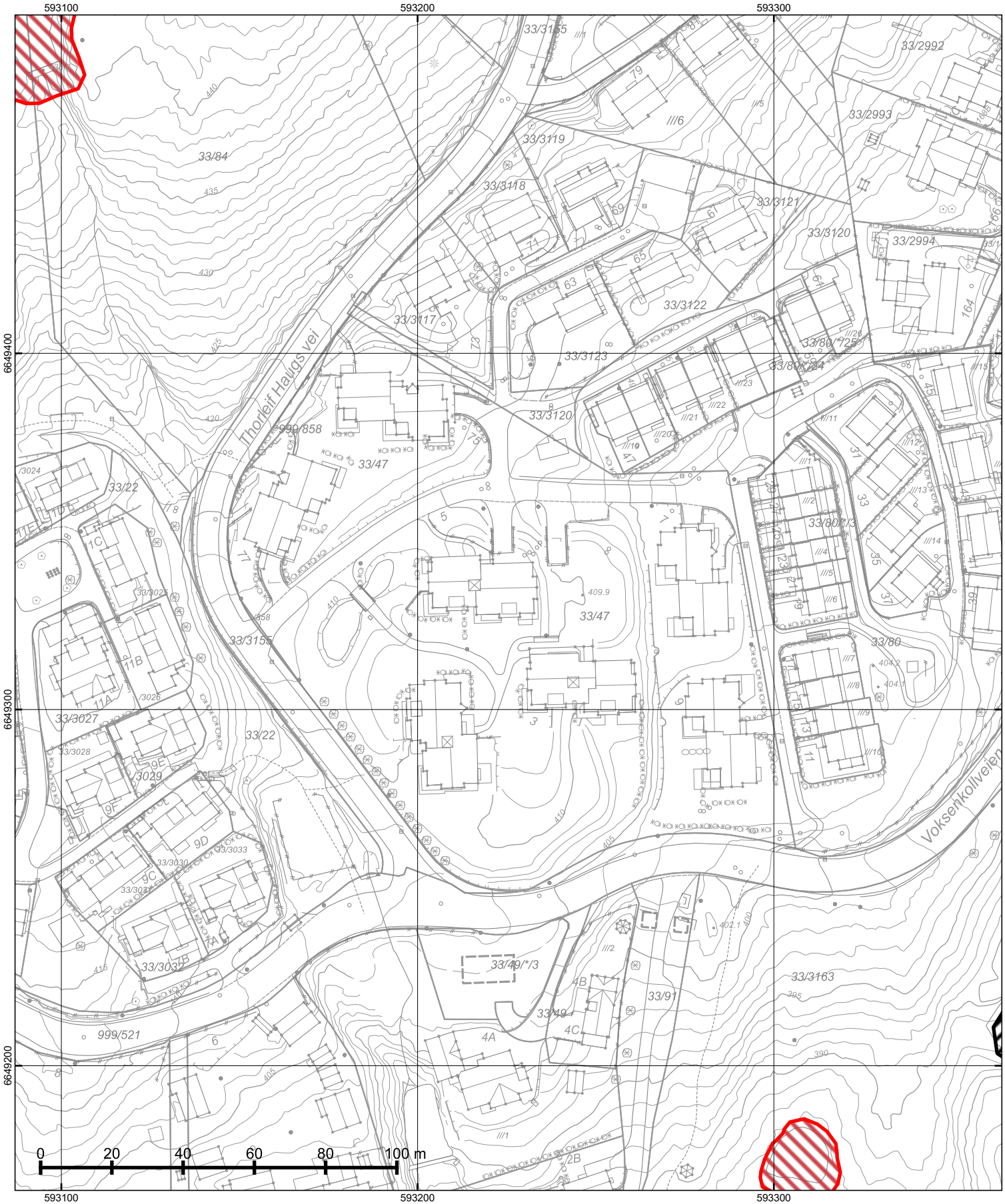
Kristin Tveit
Enhetsleder


593150
593200
593250
593300
6649450
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
Thorleif Haugs vei
33/84
33/3119
///6
33/3118
33/3121
33/3120
33/3122
33/3117
33/3123
999/858
33/47
33/3155
33/22
33/3033
33/3030
///3
33/3163
33/91
33/49
4A
4B
4C
7A
7B
9D
9E
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.01.2024 Målestokk 1: 1000


593100
593200
593300
6649400
6649300
6649200
Felt B 6
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
BYA 8%
S-3272, 23.10.91
se reg.best.
Se endret reg.best.
S-3469, 15.02.95
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 296/04
Se reg.best. E
i sak 296/04
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 426/93
Se reg.best.
i sak 426/93
Felt B 11
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 82/07
se reg.best.
Felt B 12
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 82/07
se reg.best.
Felles areal (lek/opphold)
S-3272, 23.10.91
Beb.plan,Vedt.30.4.2001
se reg.best.
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
FA 3
Felles lekeareal
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
FA 4
Lek
FA 5
Felles lekeareal
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
FA 6
Ballstette
FA 7
Felles opphold
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
Felt B7
Boliger med særskilte landskapshensyn
BYA 16%, sak 26/02 (S-3272)
se reg.best. se endret reg.best.
S-3469, 15.02.95
Hus 1
S-3272
Vedt.
30.4.01
Sh=412.3*
Gh=418.01
Hus 2
S-3272, 23.10.91
Beb.plan.Vedt.30.4.2001
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Sh=409.6*
Gh=415.3*
Hus 3
S-3272
Vedt.30.4.01
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Hus 4
S-3272
Beb.pl.
Vedt.30.4.01
Sh=413.8*
Gh=419.5*
Sh=411.0*
Gh=416.7*
Hus 5
S-3272
Beb.pl.Vedt.30.4.01
Sh=413.0*
Gh=418.7*
Hus 6
S-3272
Beb.plan
Vedt.30.4.01
Sh=404.5*
Gh=410.4*
Hus 7
S-3272
Beb.plan
Vedt.30.4.01
Sh=402.0*
Gh=407.7*
Tomt 3
BYA max 180m2
Tomt 4
BYAmax 175m2
Dam
Vedt.30.4.01
Fortau S-3272
Eks.vegetasjon som bevares
Vedt.30.4.01
Bevaring av eks. vegetasjon og terreng
Sak 82/07
Felles avkj. IV
Felles avkjørsel I
Vedt.30.4.01(S-3272)
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel I
Felles avkj. II
Felles areal (ballplass)
Felles areal (gangveier)
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Felles areal (lek/opphold)
Felles areal (lek/opphold)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

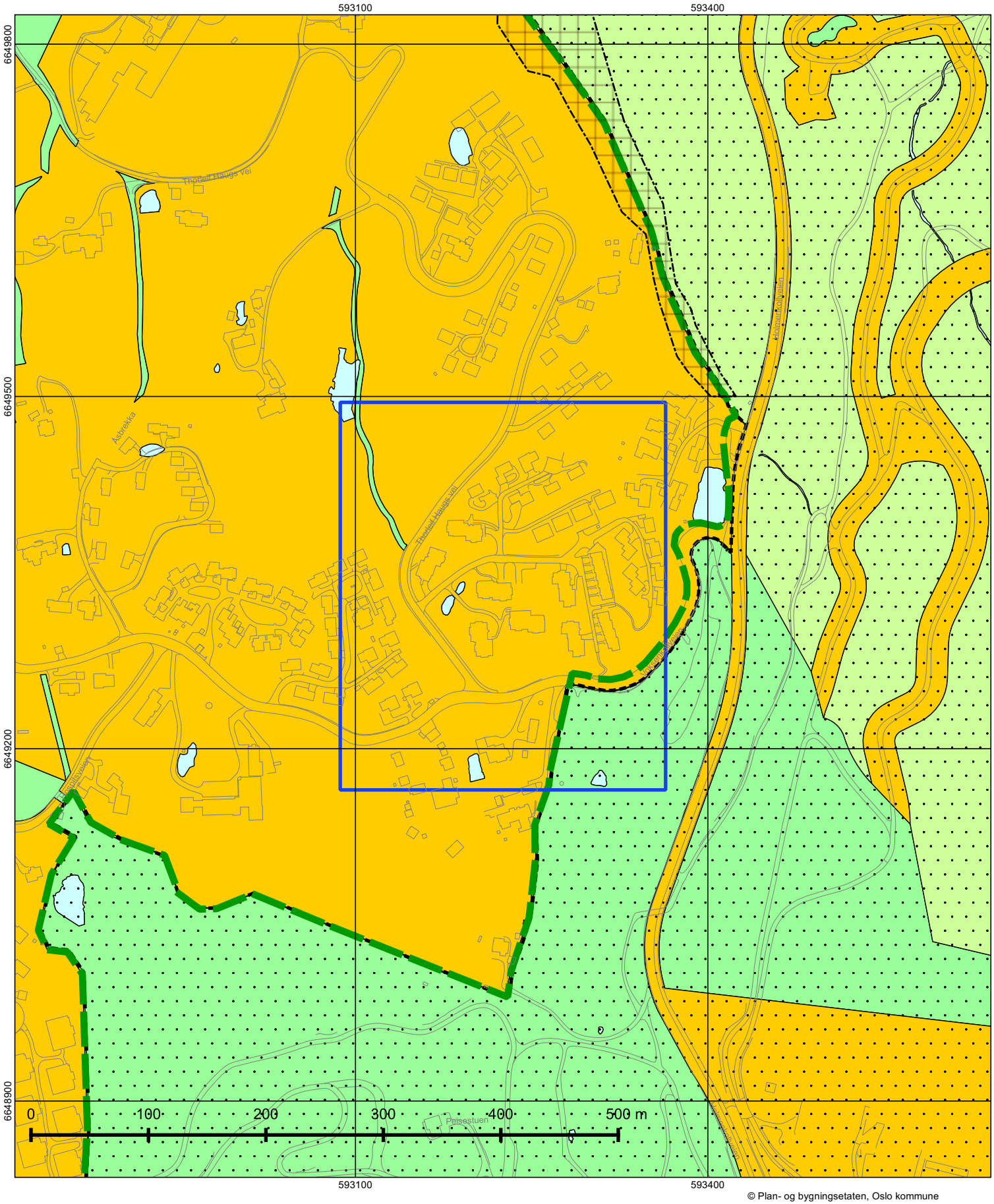
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 126255/ 86483903
Adresse: THORLEIF HAUGS VEI 77
Gnr/Bnr: 33/47

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126255/86483903
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Thorleif Haugs vei 77

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 406 elever, 16 klasser	7 min 3.8 km
Voksen skole (1-7 kl.) 520 elever, 24 klasser	9 min 4.2 km
Holmen skole (1-6 kl.) 472 elever, 28 klasser	9 min 4.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 499 elever, 23 klasser	8 min 3.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 719 elever, 49 klasser	13 min 6.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 7.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ullveien, Voksenåsen, Oslo	16 min
Soria Moria Hotell og Konferansese...	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Thorleif Haugs vei Linje 48	2 min 0.1 km
Voksenkollen Linje 1	21 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 8.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg (... 89 barn	16 min 1.3 km
Skistua barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 1.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5... 16 barn	21 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Rema 1000 Arnebråtveien	7 min

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	12 min
Boots apotek Slemdal	10 min
Vinderen Vinmonopol	13 min

SPORT

Hospitsveien balløkke	10 min
Voksentoppen spesialskole	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	26 min
Hovseter Velvære	10 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

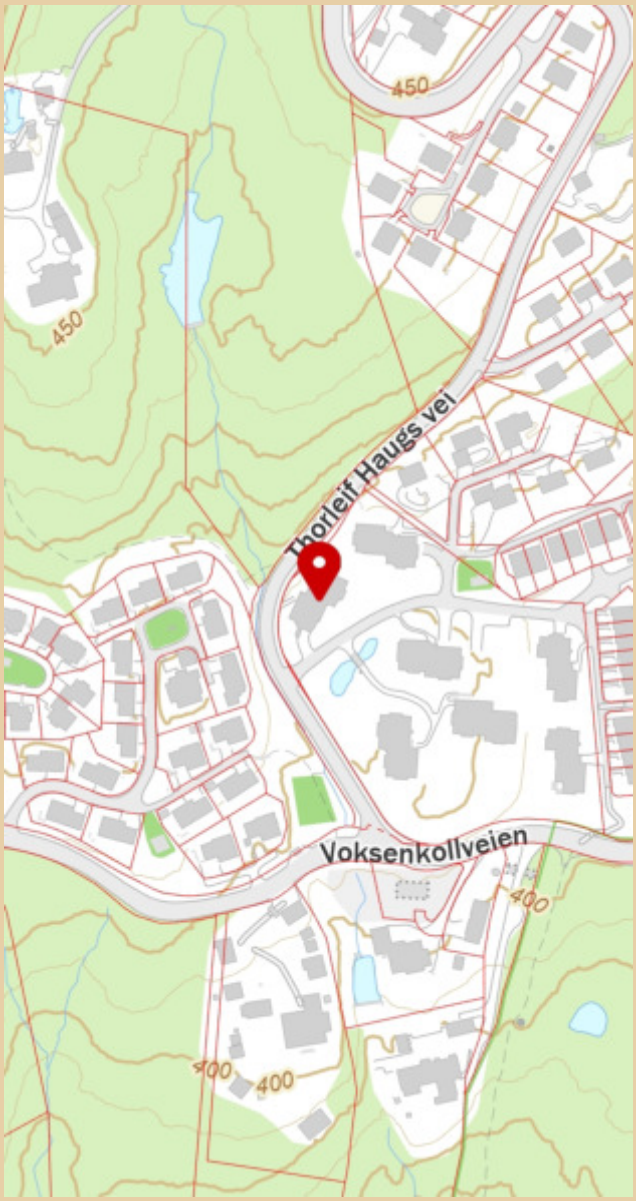
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Fram eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thorleif Haugs vei 77
Gnr. 33 Bnr. 47 Snr. 64 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0024

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 64 95 80

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater