PRIVATMEGLEREN
HORISONT

THORLEIFS ALLÉ 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

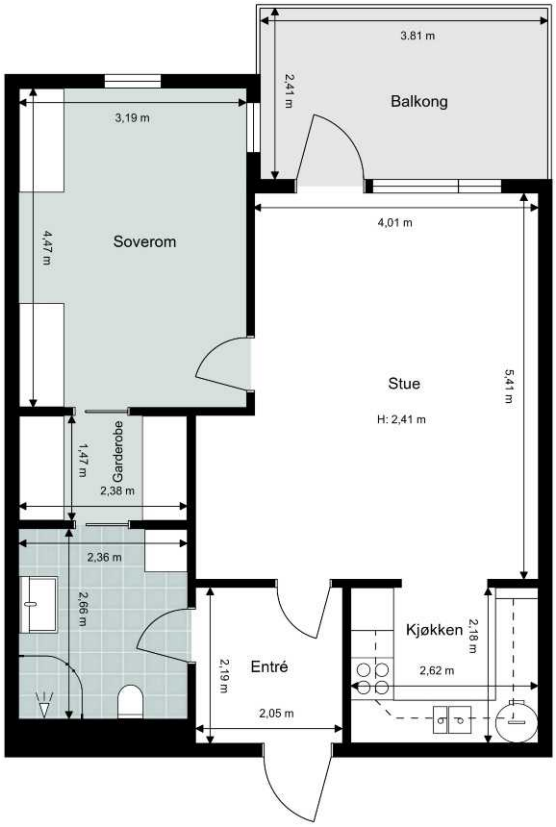
Boligbygg med flere boenheter

Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 308, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2130 **Eiendomsverdi ref nr:** XA7268

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens

daniel@martenstakst.no

940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 2, etasje i boligbygg fra 2001.
Boligen er i normalt god stand.
Fremstår stort sett som fra byggeår.
Normal bruksslitasje.
Inneholder stue-kjøkken, soverom, bad, garderobe og entre.
Balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG
Balkong på 9,1 m2. Utkraget betongkonstruksjon. Rekkverk i metall med stående spiler. Plastheller på gulv. Stikkontakt og belysning.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Frittbærende dekker utført i armert betong.
Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Servant på vegghengt servantskap. Gulvstående toalett.
Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Opplegg for frittstående kjøl-frys, komfyr og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder i hjørneskap.
Kjøkkenventilator (2020) er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber. Hovedstoppekran i kjøkkenskap.
Fordelerstamme i servantskap bad. Med plastrør.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vegger.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskap entre. Hovedsikring på 63 ampere.

OPPVARMING
Panelovner
Varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

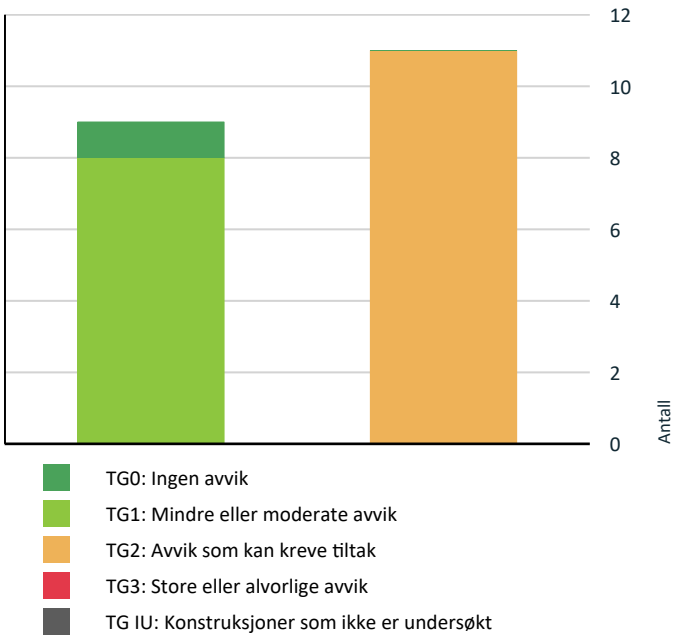
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

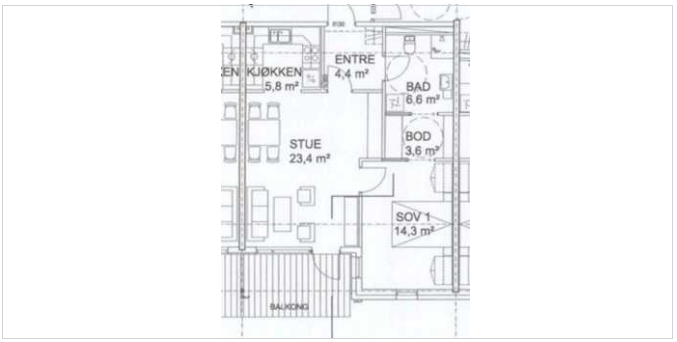
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Anvendelse
Bolig

Standard
Standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Normal bruksslitasje. Det er ikke gjort større oppgraderinger siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

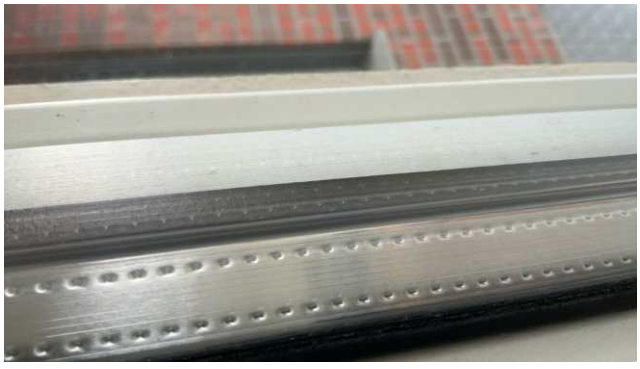
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2 lags isolerglass.



TG 1 Dører - 2

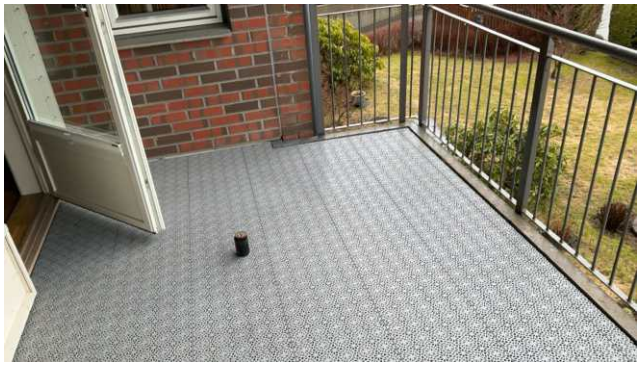
Beskrivelse
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 9,1 m2. Utkraget betongkonstruksjon. Rekkverk i metall med stående spiler. Plastheller på gulv. Stikkontakt og belysning. Avrenning mot sluk. Merk at effekt avrenning ikke er testet. Det er ikke informert om avvik.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.
Merk områder der det har ligget tepper o.l. er gulvet lysere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Frittbærende dekker utført i armert betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 20 mm i stue-kjøkken. Opp mot 10 mm i øvrige rom.

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.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis gulnete og skadete silikonfuger. Samt enkelte silikonerte hull.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregnes behov for resilikonering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Det er ikke blitt opplyst om avvik.

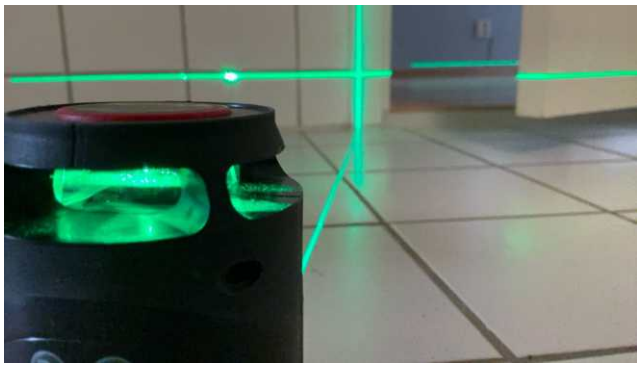
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ca 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
Fallforhold under kabinett ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegghengt servantskap. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Synlig bruksslitasje sevantskap. Funksjonelt ok.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger dusjsone mot naboenhet, vegg med pocket karm, skapinnredning

Det er for øvrig utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Tilstandsrapport



Søk etter fuktvariabler i vegger våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Opplegg for frittstående kjøl-frys, komfyr og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder i hjørneskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gitt TG 2 grunnet alder. Normal bruksslitasje overflater innredning og hvitevarer. Merk ca 25 år gammelt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vedlikehold.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Merkbar lyd fra ventilator når i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber. Hovedstoppekran i kjøkkenskap. Testet. OK.
Fordelerstamme i servantskap bad. Med plastrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstoppekran



Fordelerstamme i bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Avløp vask kjøkken



Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vegger.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Panelovner
Varmekabler i gulv bad.

Oppvarmingskilder ikke testet. Det er ikke opplyst om avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av anleggets levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må på sikt påregnes behov for utskiftning.



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.

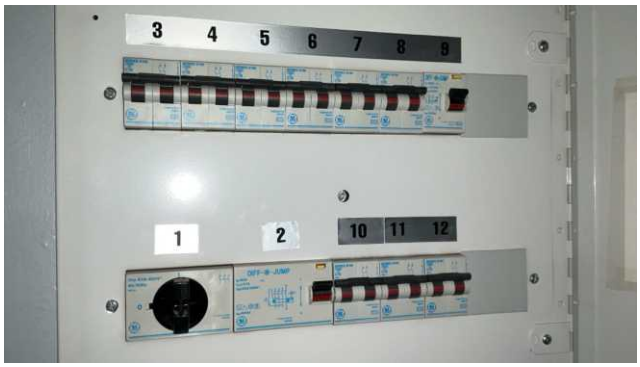
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer i sikringsskap entre. Hovedsikring på 63 ampere.
MERK: Dødsbo. Kunnskap om anlegget er begrenset.

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



Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke blitt informert om utførte elarbeider eller kontroller.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det er ikke blitt informert om utførte elarbeider eller kontroller

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

   Det er ikke blitt informert om utførte elarbeider eller kontroller

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Det er ikke blitt informert om utførte elarbeider eller kontroller

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Det er ikke blitt informert om utførte elarbeider eller kontroller

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

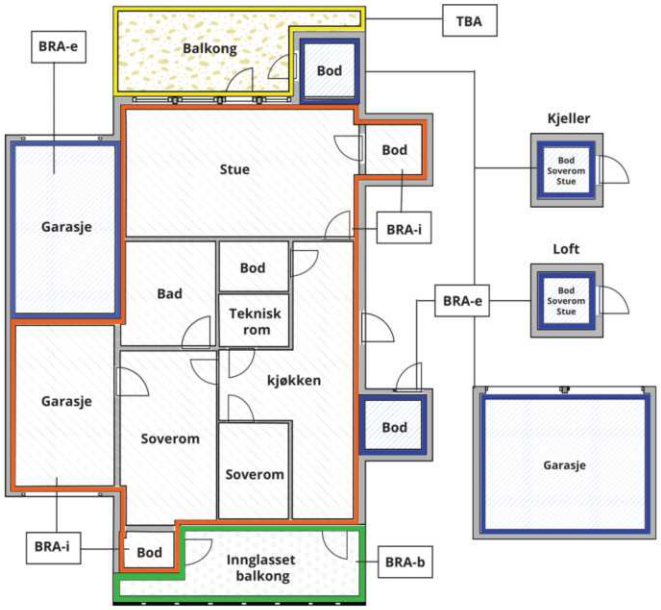
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	9
Kjeller		5		5	
SUM	**61**	**5**			**9**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, garderobe		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	308		18	3041 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Thorleifs allé 9

Hjemmelshaver
Dødsbo Harald Tuen

Boligselskap
Sameiet Thorleifs Alle 9
Og 17

Organisasjonsnr
983608345

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260034

Selger 1 navn
Marianne Tuen Smedås

Gateadresse
Thorleifs allé 9

Poststed	Postnr
OSLO	0489

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Harald Tuen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marianne Tuen Smedås

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 87075606

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

Document reference: 155260034

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Harald Tuen var utdannet elektriker

Arbeid utført av: xxxx

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks ved parkeringsplass i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260034

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260034

Tilleggskommentar

Jeg har ikke bodd i boligen, og har svart på spørsmålene etter beste evne. Enkelte av spørsmålene brude vært besvart med "vet ikke" sånn som f.eks. om det er utført radonmåling. Jeg valgte på disse spørsmålene å svare nei for jeg vet ikke svaret.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Tuen Smedås	7974100e2313c49ff404ed41a45319bc542ceefc	24.03.2026 18:16:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Privatmegleren Horisont
v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Mattias@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260034 . Vår ref.: 5869-1-18 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thorleifs Alle 9 Og 17
Organisasjonsnr:	983608345
Seksjonseier:	Tuen (bo), Harald
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Thorleifs Allé 9, 0489 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	73
Bnr.	308

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95549336.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasjeplass til hver boligseksjon (bortsett fra snr 3 og 14, som har utensdørs parkeringsplass).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 807,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 254,00	
Kabel-tv	553,00	

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	584,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	21 313,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Syversen, e-post: torleifsalle9og17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17

Organisasjonsnummer: 983608345
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. januar kl. 16:00 til 25. januar kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Syversen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Bender er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Hei,

Som sikkert flere av dere har fått med dere, har dessverre sameiets styreleder **Harald Tuen** gått bort.

I tillegg har styremedlem **Petter Tofte** flyttet fra sameiet og har dermed trådt ut av styret.

Gjenværende i styret er **Hanne Bender Grønstad**, samt varamedlemmene **Bjørn Syversen** og **Per Dahlstrøm**.

For å sikre en forsvarlig videre drift av sameiet og en korrekt sammensetning av styret frem til det ordinære årsmøtet i år, foreslås følgende valg:

- **Bjørn Syversen** foreslås valgt som ny **styreleder**
- **Hanne Bender Grønstad** foreslås å **fortsette i sitt verv** som styremedlem
- **Per Dahlstrøm** foreslås valgt inn som **styremedlem**
- Nyvalgte medlemmer sitter midlertidig frem til årets årsmøte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Syversen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Syversen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Dahlstrøm (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Dahlstrøm

Verifikasjon

Document ID 09222115557568362051

Dokument

5826 SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17 22.01.2026
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-01-27 17:51:17 CET (+0100) av Sondre Kvalvik Steigen (SKS)
Ferdigstilt 2026-01-28 22:43:04 CET (+0100)

Initiativtaker

Sondre Kvalvik Steigen (SKS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sondre.kvalvik.steigen@obos.no
+4797758874

Underskriverne

Bjørn Syversen (BS)
+4795299441
Signert 2026-01-28 09:54:43 CET (+0100)

Hanne Bender (HB)
+4793266955
Signert 2026-01-28 22:43:04 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5869
SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. januar kl. 16:00 og lukker 25. januar kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5869

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Syversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Bender er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Hei,

Som sikkert flere av dere har fått med dere, har dessverre sameiets styreleder **Harald Tuen** gått bort.

I tillegg har styremedlem **Petter Tofte** flyttet fra sameiet og har dermed trådt ut av styret.

Gjenværende i styret er **Hanne Bender Grønstad**, samt varamedlemmene **Bjørn Syversen** og **Per Dahlstrøm**.

For å sikre en forsvarlig videre drift av sameiet og en korrekt sammensetning av styret, foreslås følgende valg:

- **Bjørn Syversen** foreslås valgt som ny **styreleder**
- **Hanne Bender Grønstad** foreslås å **fortsette i sitt verv** som styremedlem
- **Per Dahlstrøm** foreslås valgt inn som **styremedlem**

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Syversen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Dahlstrøm

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.01.26
Selskapsnummer: 5869 **Selskapsnavn:** SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9 OG 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Syversen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Hanne Bender er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Syversen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Per Dahlstrøm

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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 årsmøte 2025 for Sameiet Thorleifs Allè 9 og 17

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGSKAP FOR 2024

A) Årsrapport og regnskap for 2024
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

A) Styrehonorar som sist – Forslag: kr. 125.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG / INFORMASJON

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

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

B) Utendørs beplantning

C) Utbytting av løpere i fellesganger

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styrets årsberetning

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

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

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

Valgkomiteen:

Wenche Wickstrand	Thorleifs Allé 9
Tom Roy Aass	Thorleifs Allé 9

Generelle opplysninger om sameiet

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

Thorleifs Allé 9

Thorleifs Allé 17

Gårds- og bruksnummer 73/308

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring, polisenummer 91905590.

Økonomien for året som har gått

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

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

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

Årsresultatet på kr 151 066 overføres til egenkapital.

Budsjett for 2025

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

Styrets arbeid

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

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

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

- Digitalisering av beboerperm
- Fjerning av sykt tre i hagen mellom blokkene
- Utskiftning av verandadører i 3. etg. i nr. 17

- Oppussing av fellesgangene
- Fjerning av fliser og legging av epoxy på enkelte balkonger
- Utbedring knyttet til vanninntrengning fra taket i nr. 17
- Oppdatering av brannsikkerhet
- Innhenting av tilbud på ytterligere malearbeider oppgang og vinduer
- Installering av UPS (nødstrøm) på dørpumper ytterdører.

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

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

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

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

Til Årsmøtet i 5869 Sameiet Thorleifs allè 9 og 17

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Penneo Dokumentnøkkel: 55JKB-65E83-KGKGH-BIQOV-0TS1R-9P7WX

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

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 19. mars 2025
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55JKB-65E83-KGKGH-BIQOV-0TS1R-9P7WX

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 55JKB-65E83-KGKGH-BIQOV-0TS1R-9P7WX

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557540301134 Signert NPF, RDL, HKG, PT

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

BALANSE

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

Oslo, 27.02.2025
Styret i Sameiet Thorleifs Allé 9 Og 17

Nora Prydz Fredborg Rita De Lange Hanne Kristin Grønstad

Petter Tofte

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

Valgkomiteens innstilling til styreverv for 2025/2026

Styret for 2024/2025 har bestått av :

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

Valgkomiteens innstilling til styreverv for 2025/2026

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

For valgkomiteen

Wenche Wickstrand

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

REGISTRERINGSBLANKETT
for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

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

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

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

Møtet ble åpnet av : Harald Tuen

Konstituering

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

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

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

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

---

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

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. SAKER

Saksframstilling: Oppheng av bilder og interiør i fellesarealer

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

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

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

Saksframstilling: Beplantning av utearealer

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

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

Nei: 8
Ja: 12
Totalt: 20

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

---

8. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

E Andre komiteer/utvalg
Vedtak: Ingen

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Harald Tuen

Fører av protokollen
Navn: Petter Tofte

Protokollvitne 1
Navn: Vilfred Farstad

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

§ 6
Registrering av sameiere

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9
Om styremøtet

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

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

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

§ 10
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

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

§ 13
Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 14
Revisjon og regnskap

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

§ 15
Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16
Mislighold

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

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

§ 17
Fravikelse

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

§ 18
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

§ 20
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 22
Unødvendige kostnader påført sameiet

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

§ 23
Strømuttak til privat forbruk.

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

§ 24
Husdyr i sameiet

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

§25
Bygningsmessige arbeider på terrasser/balkonger

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

§26
Oppbevaring av gassbeholdere

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET THORLEIFS ALLÉ 9/17

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

Røyking i felleskorridorer og i garasjene er forbudt.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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

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

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

SØPPEL

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

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

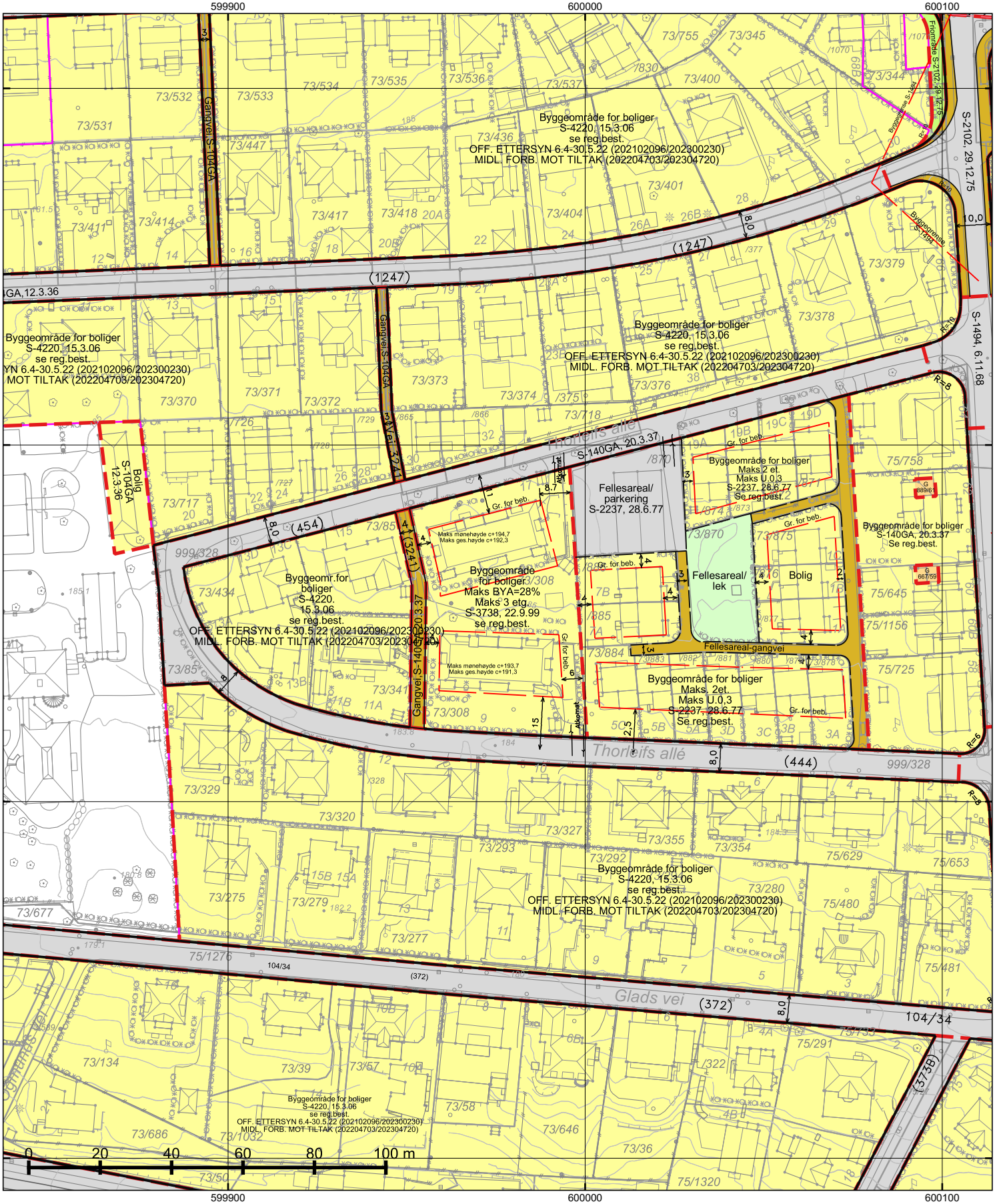
Ved bruk av leilighetene skal sameierne spesielt påse at:

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

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

----*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--*--

Fastsatt på ordinært årsmøte 18.4.2002 (revidert utgave 27.5.2002)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

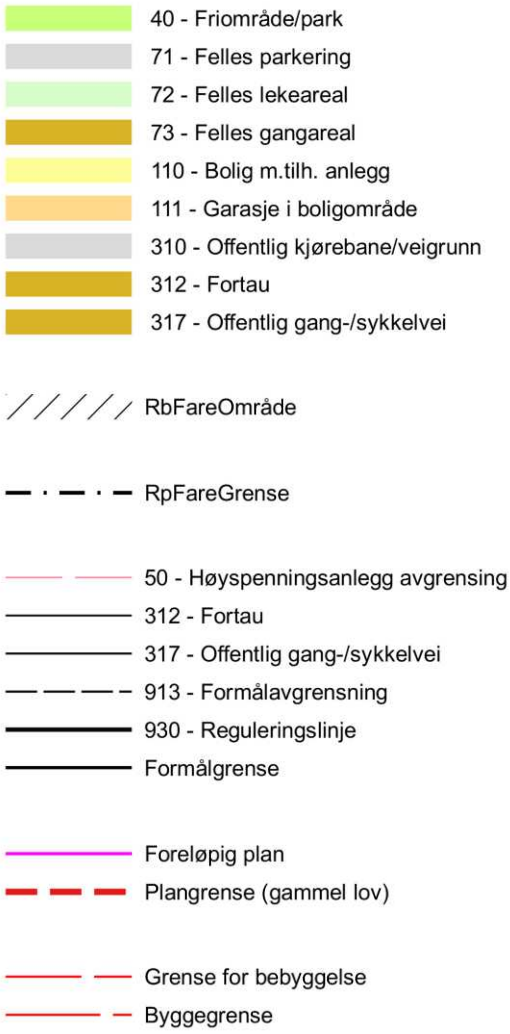
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

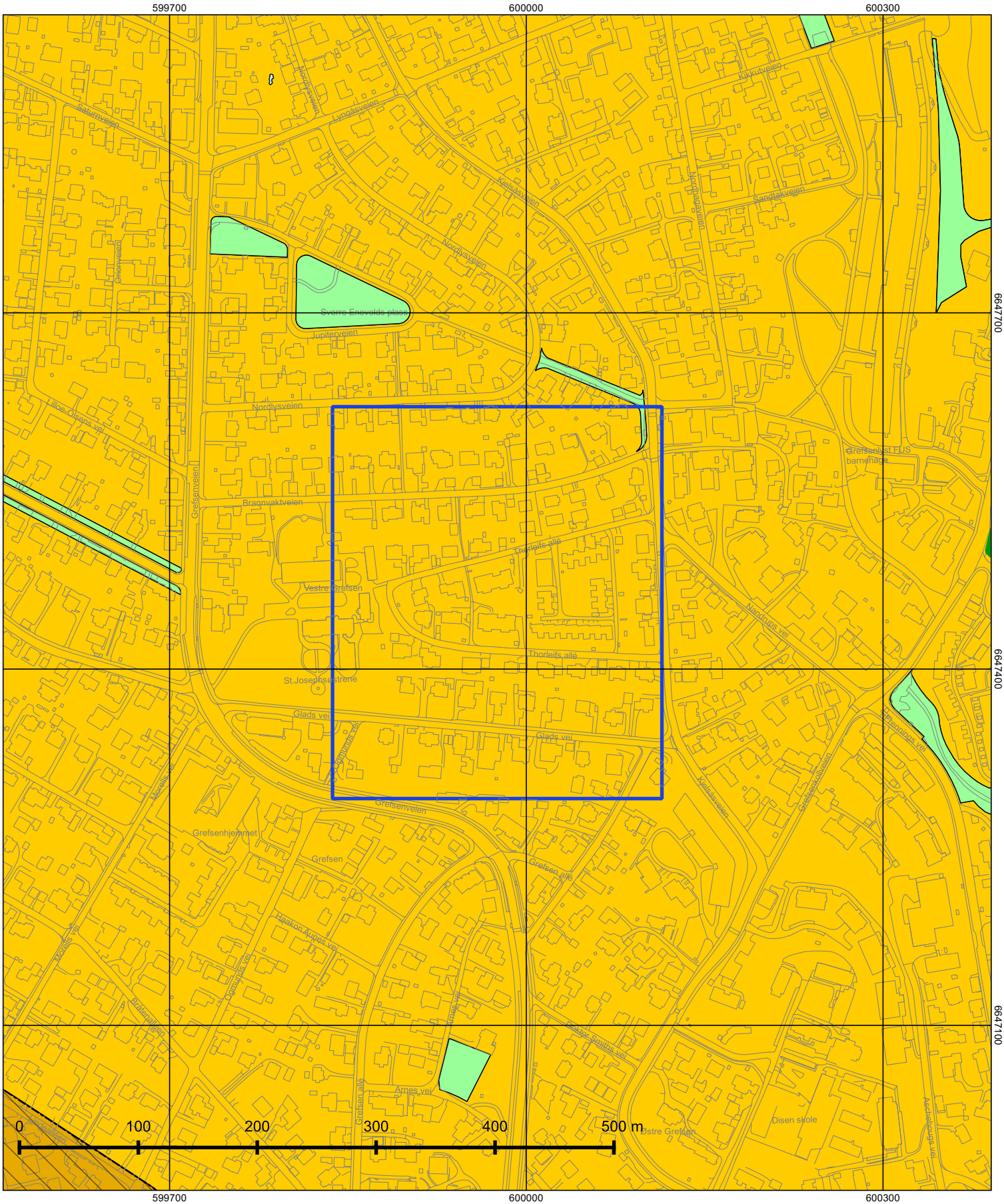
PlottID/Best.nr: 155007/ 86529192
Adresse: Thorleifs allé 9
Gnr/Bnr: 73/308
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155007/86529192
Deres ref.:

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



Oslo

S-3738

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

Vedtaksdato: 22.09.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707473

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 56797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

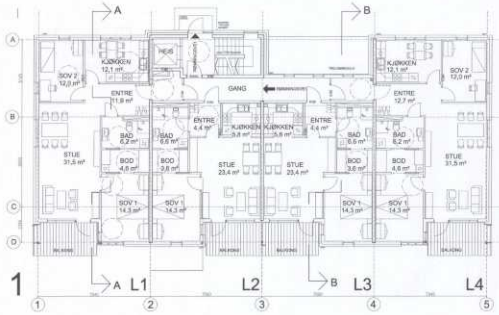
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

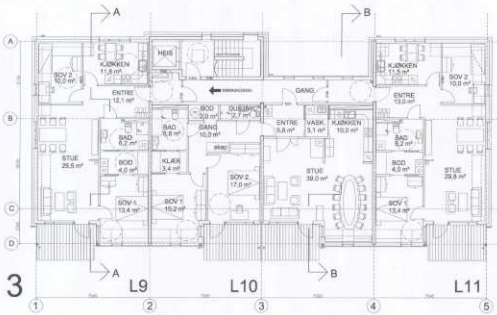
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

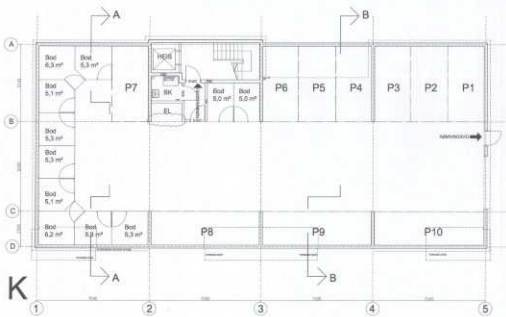
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

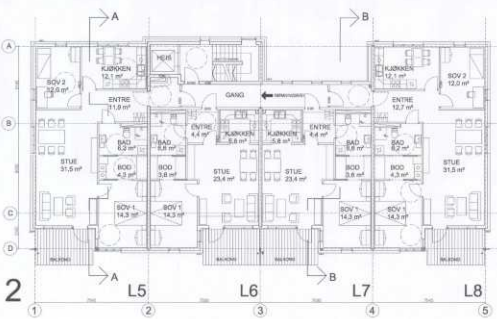
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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









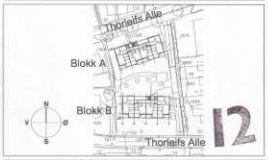
OBS: INNVENDIGE LETTVEGGER ER MÅLSATT TIL ST.VERK
GIPS KOMMER I TILLEGG.

N	26.09.00	JKM/RPC	
M	18.09.00	JKM/RPC	
L	30.08.00	JKM/RPC	
K	29.08.00	JKM/RPC	
J	25.08.00	JKM/RPC	
I	11.08.00	JKM/RPC	
H	19.06.00	JKM/RPC	
G	14.06.00	JKM/RPC	
F	05.06.00	JKM/RPC	
Q	14.04.00	RPC/RPC	
C	21.02.99	RPC/RPC	
B	17.01.00	RPC/RPC	
A	15.11.99	RPC/RPC	

PROSJEKTERT	MÅLESTOKK	TEGNET	REVISJON
A	1:100	A9705.110	N

Blokk B - Syd
Planer - kjeller, 1. etg., 2.etg., 3. etg.

PROSJEKTNR.	TEGN.	DATO	KONTR.	DOKUMENTSTATUS
9705	RPC	17.09.99		RAMMESØKNAD VEDL. D-03



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

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

ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4 0153 OSLO
Tlf: 23 31 66 80 Fax: 23 31 66 90

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

KOPI

Dato: 2. MAI 2007

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild Johannessen
Ayd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AROS arkitekter AS
Langgaten 10
4306 SANDNES

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

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

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

Ferdigattest – Thorleifs allé 9

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 35160
22 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	73	308		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
090627 [redacted]	LILLIAN RIVIN RIIS	1/2
301238 [redacted]	BJØRN ARHOL	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	960	BG	13	B	600	BG	25				37				49			
2	B	600	BG	14	B	600	~~BG~~	26				38				50			
3	B	600	~~BG~~	15	B	970	BG	27				39				51			
4	B	970	BG	16	B	960	B	28				40				52			
5	B	960	B	17	B	600	B	29				41				53			
6	B	600	B	18	B	600	B	30				42				54			
7	B	600	B	19	B	970	B	31				43				55			
8	B	970	B	20	B	900	B	32				44				56			
9	B	900	B	21	B	1200	B	33				45				57			
10	B	1200	B	22	B	915	B	34				46				58			
11	B	915	B	23				35				47				59			
12	B	960	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 18550 = nevner:

Reff 14/06
H00

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 35160 Tinglyst: 22.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 30. april 2001	For Lillian Riis og Bjørn Arhaf i ht fullmakt VEIDEKKE BOLIG AS LEIF E. JOHNSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
73	308			i Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
13.06.01	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

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

Vi samtykker oppdelings begjæring (ufr tinglyst rådighet)

Oslo 30. april 2001

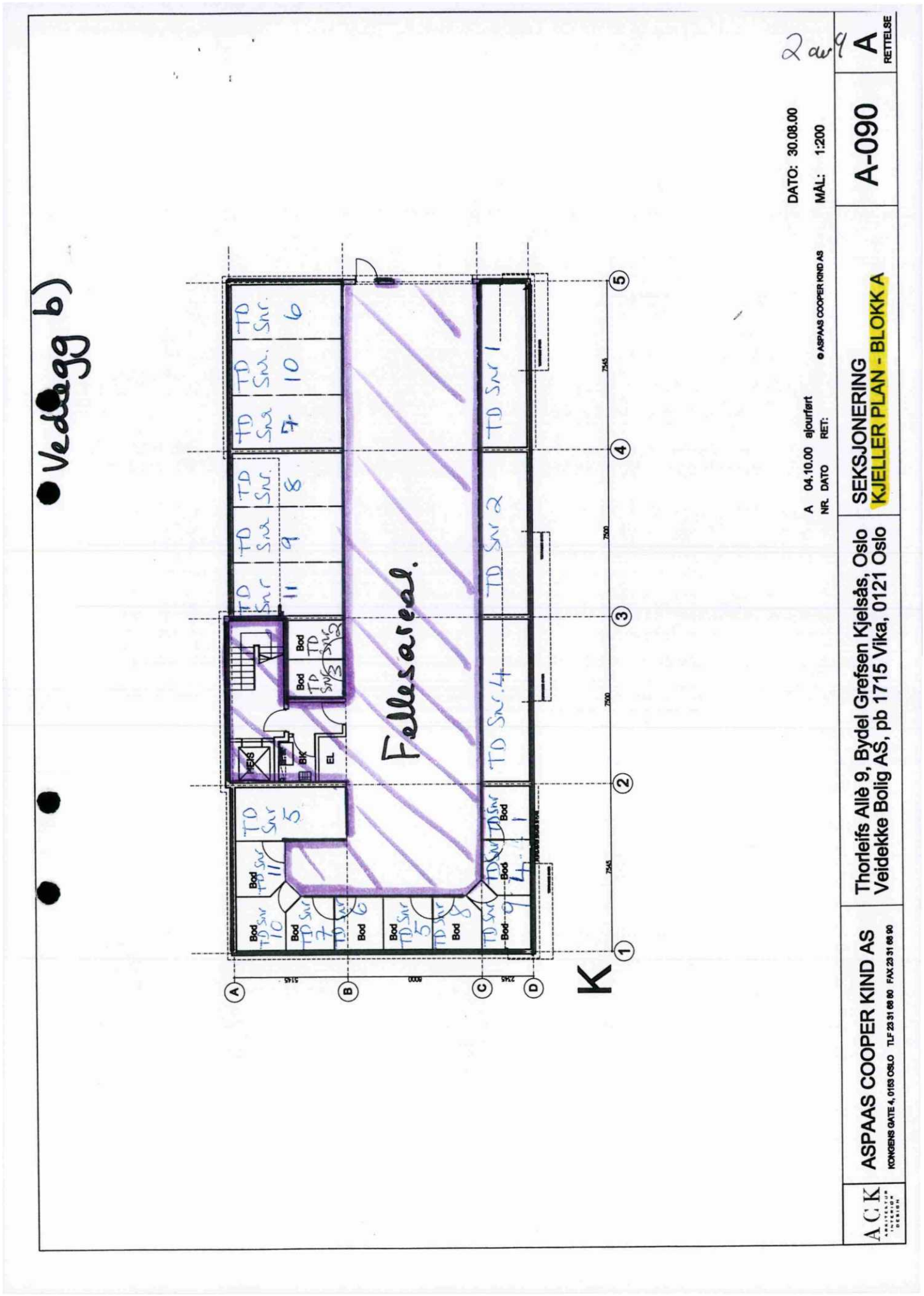
VEIDEKKE BOLIG AS (iht fullmakt)

LEIF E. JOHANSON

Org. nr. 914 334 594


Vedlegg a) 1 av 9
Situasjonsplan
Thorleifs Alle
Midtlinje av vei
Frisiktsone
30 m
3,8M
2M
Trafo
SKILT & POSTKASSER
LYS
plen med lek
Eks alle trær beskyttes under byggeperioden
Blokk A
C+ 185,60
TD Snr 1
TD Snr 2
TD Snr 3
TD Snr 4
Fellesareal.
Hage
plass til lek
busker
grus sti
Blokk B
C+184,60
TD Snr 12
TD Snr 13
TD Snr 14
TD Snr 15
EKS. BJØRK
OBS: UTSTIKKING AV B
I SAMARBEID MEE
3,8M
2,5M
30
32
12
10
11
7B
7A
5C

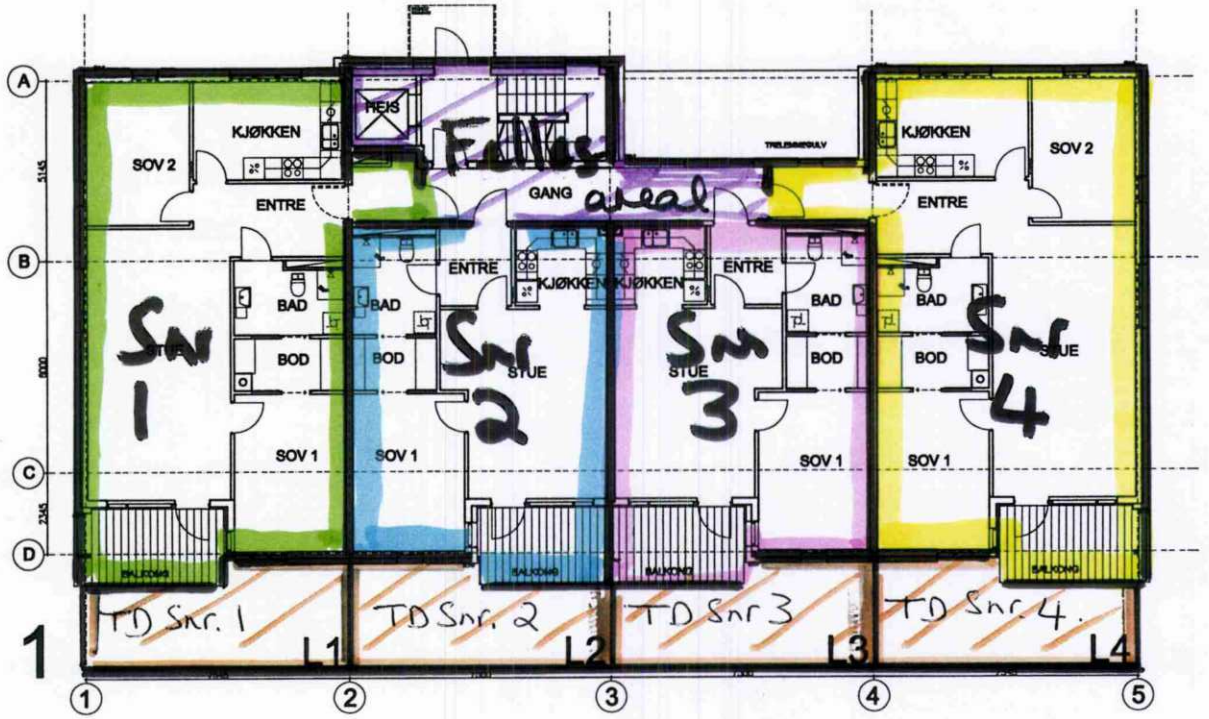

PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
03. MAI 2001
MOTTATT


Vedlegg b)
2 av 9
Fellesareal.
TD Snr 1
TD Snr 2
TD Snr 4
TD Snr 5
TD Snr 6
TD Snr 7
TD Snr 8
TD Snr 9
TD Snr 10
TD Snr 11
Bod
EL
BK
K
A
B
C
D
1
2
3
4
5
DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200
A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:
© ASPAAS COOPER KIND AS
SEKSJONERING
KJELLER PLAN - BLOKK A
A-090
A
RETTELSE
Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo
Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo
ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90
ACK


PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
03. MAI 2001
MOTTATT

Vedlegg b)

Tilleggsareal tilhørende leiligheten utvendig



A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:

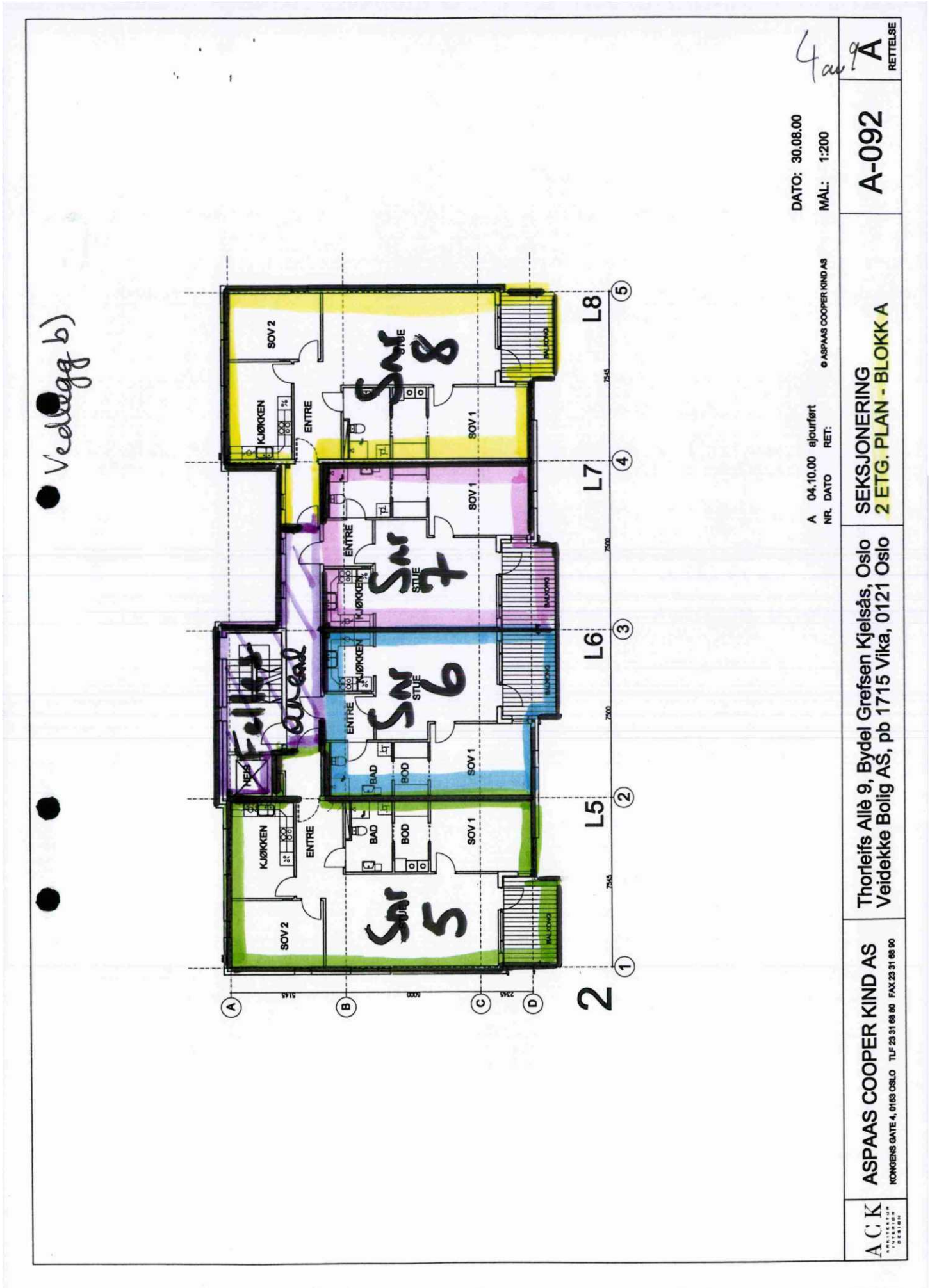
© ASPAAS COOPER KIND AS

DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200

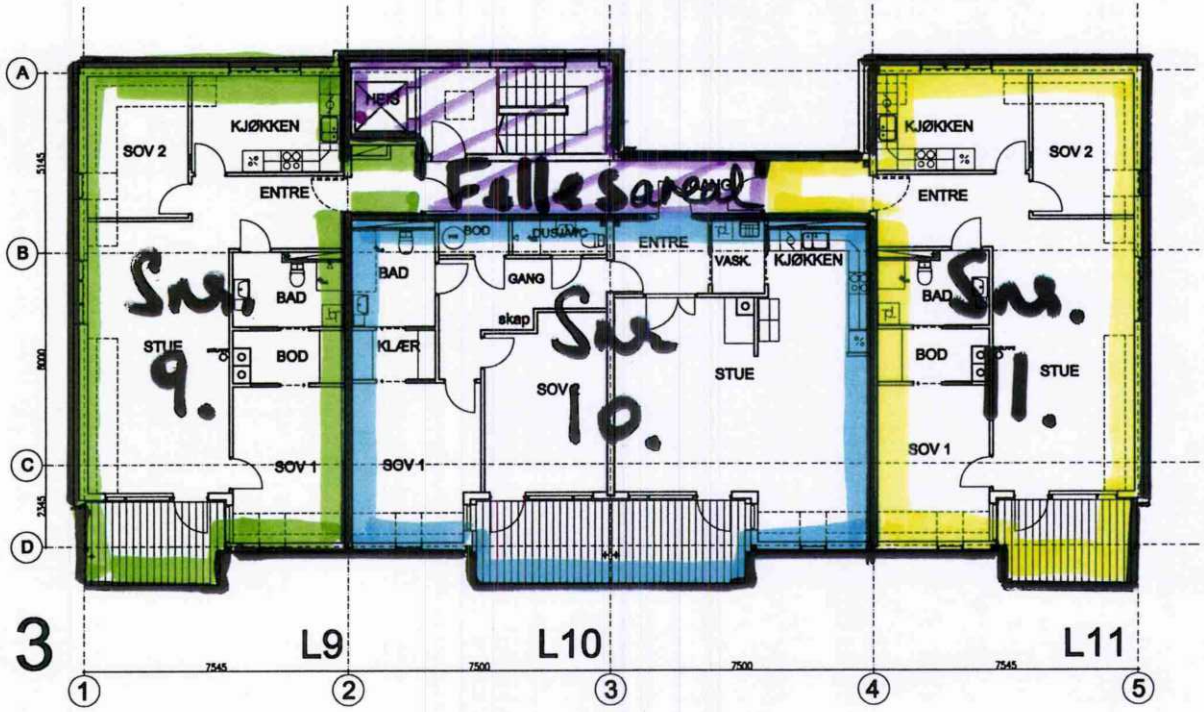
3 av 9

ACK ARKITEKTUR INTERIØR DESIGN	ASPAAS COOPER KIND AS KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90	Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo	SEKSJONERING 1 ETG. PLAN - BLOKK A	A-091 A RETTELSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/35160/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 21:53


Vedlegg b)
4 av 9
A
RETTELSE
DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200
A-092
A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:
© ASPAAS COOPER KIND AS
SEKSJONERING
2 ETG. PLAN - BLOKK A
Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo
Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo
ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90
A C K
SOV 2
KJØKKEN
ENTRE
SOV 1
STUE
BAD
BOD
BALKONG
SNU 8
SNU 7
SNU 6
SNU 5
L8
L7
L6
L5
2

Vedlegg b)



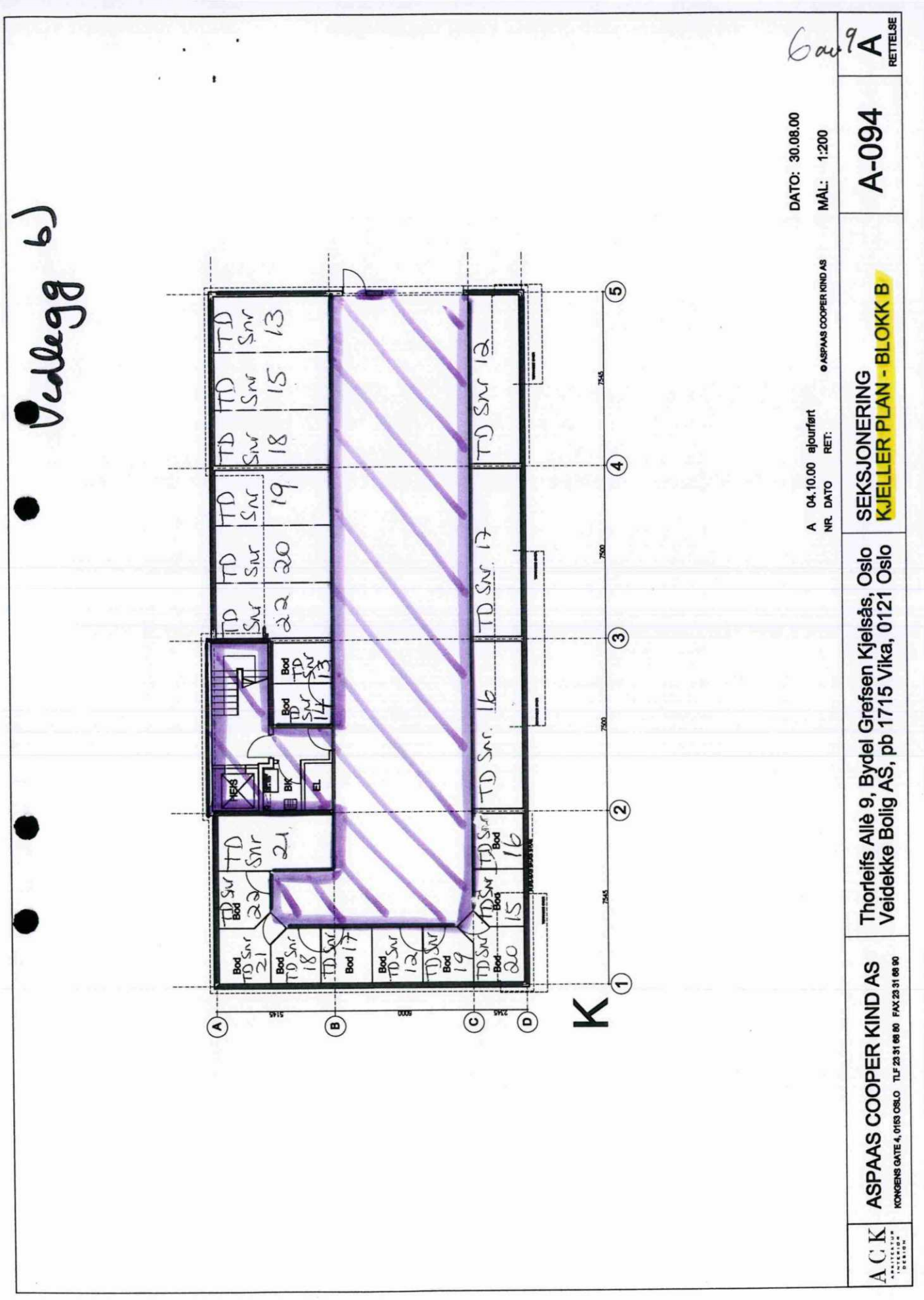
NR.	DATO	RET:	© ASPAAS COOPER KIND AS	DATO: 30.08.00
A	04.10.00	ajourført		MÅL: 1:200

ACK ARKITEKTUR INTERIØR DESIGN	ASPAAS COOPER KIND AS KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90	Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo	SEKSJONERING 3 ETG. PLAN - BLOKK A	A-093	A RETTELSE

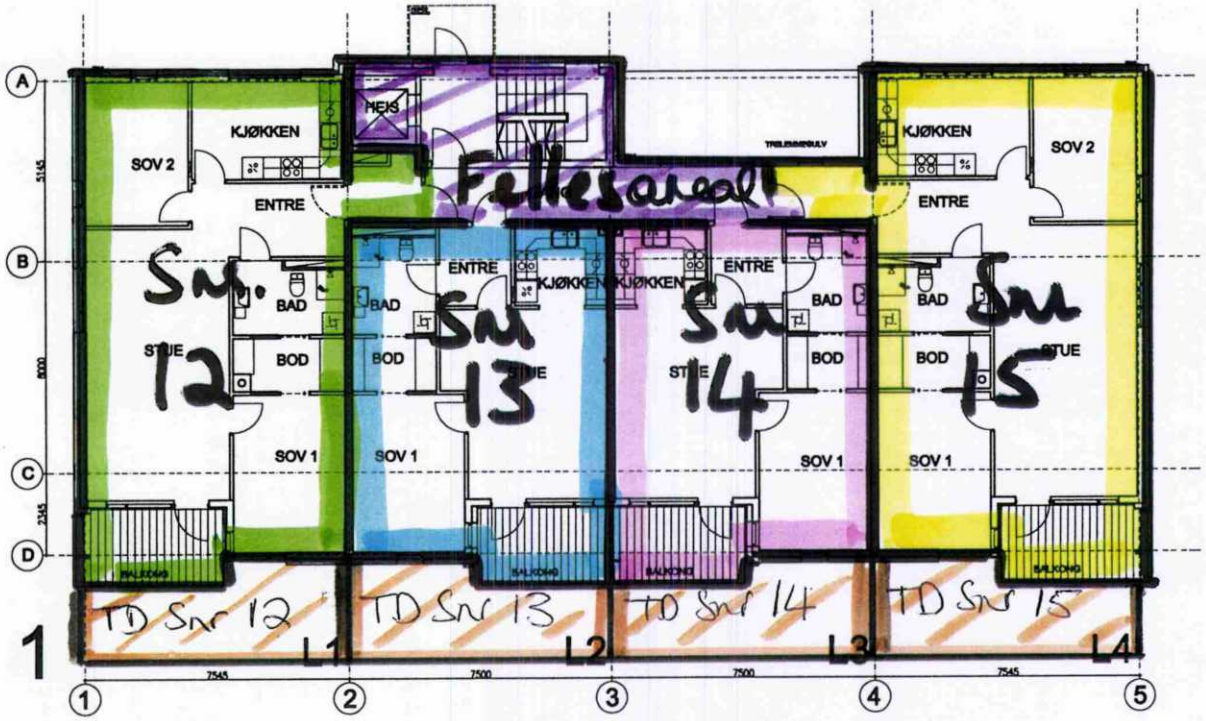
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/35160/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 21:53

Vedlegg 6)

6 av 9



Vedlegg b) Tilleggsareal tilhørende leilighetene utvendig



A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:

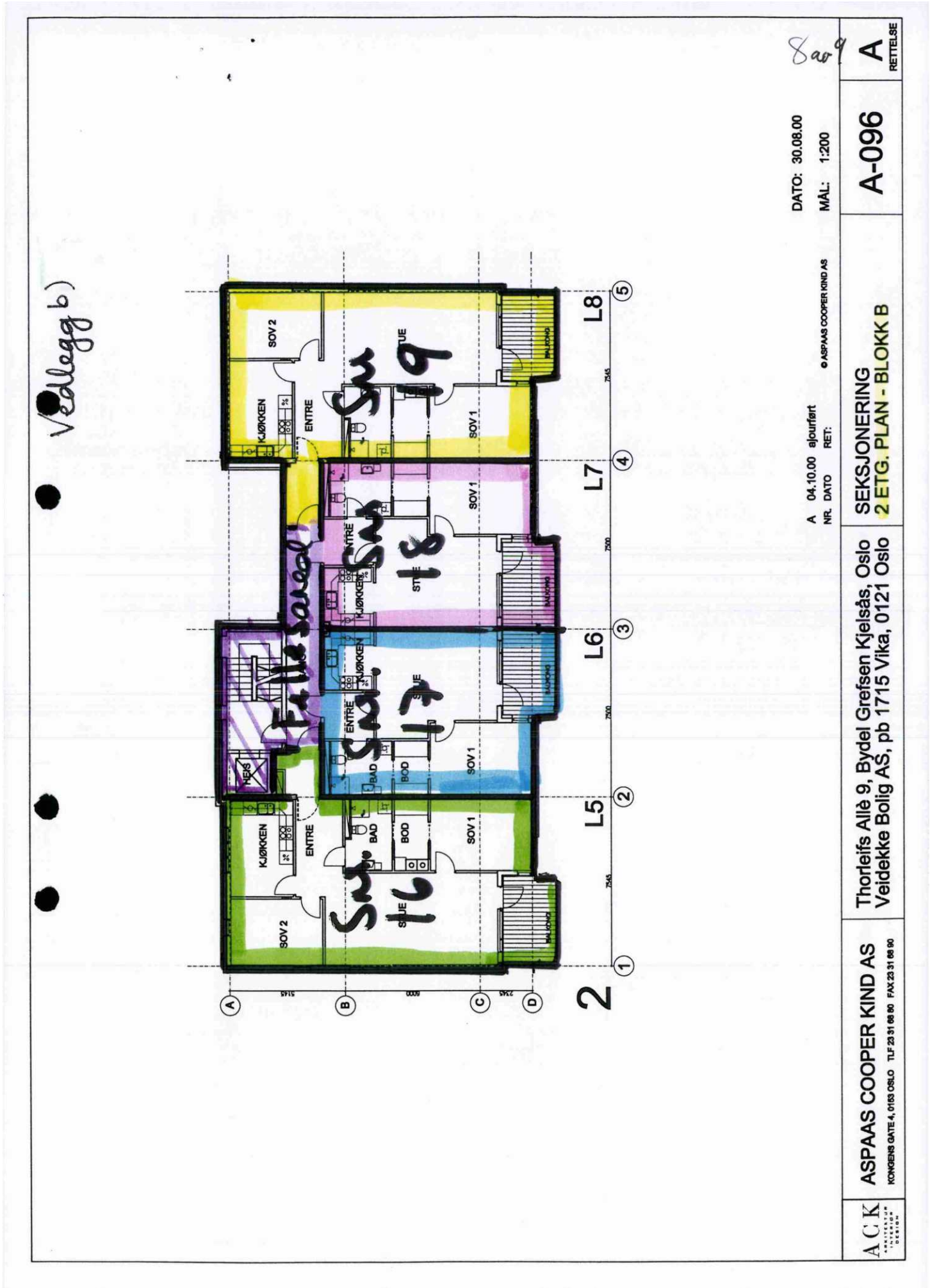
© ASPAAS COOPER KIND AS

DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200

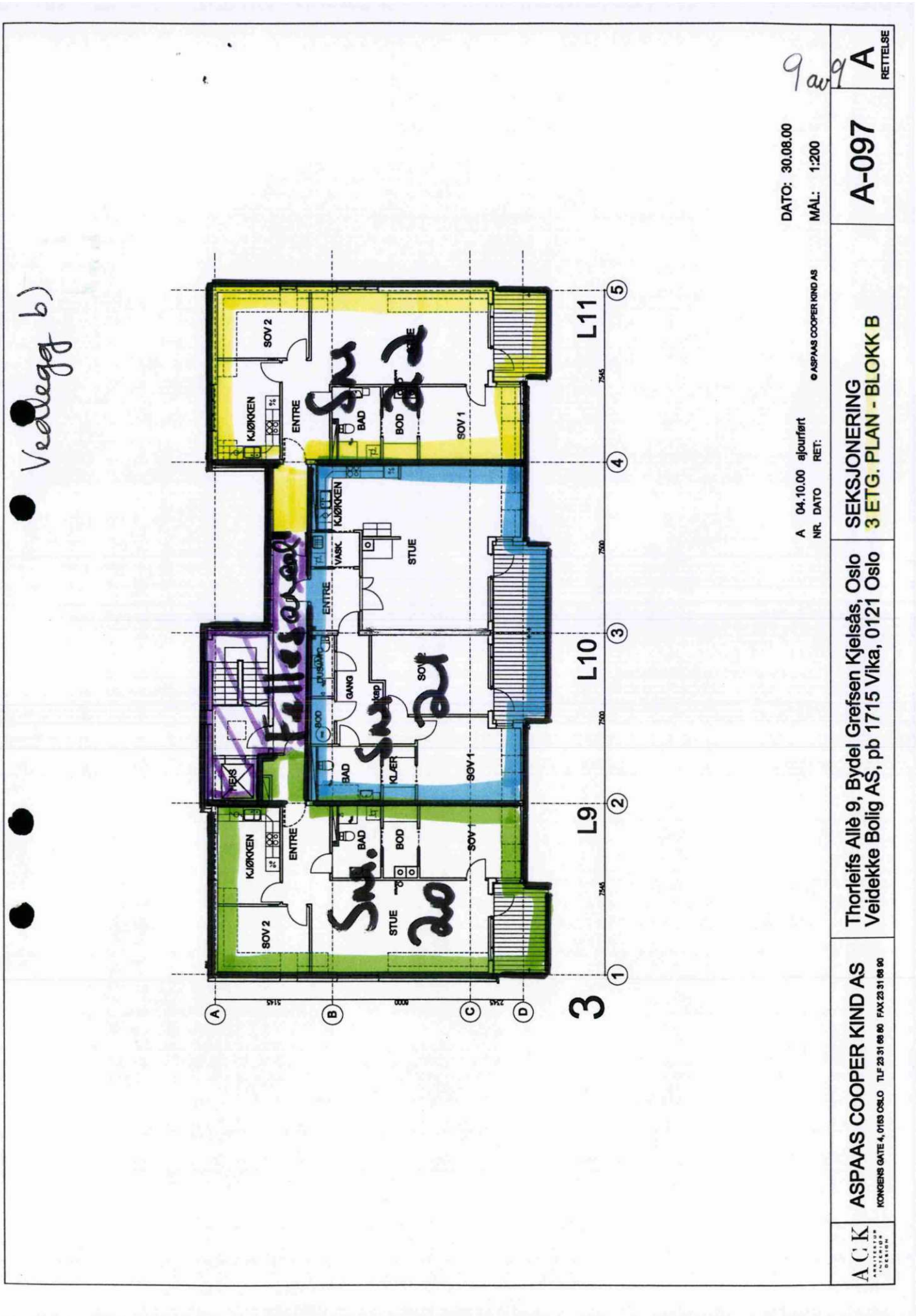
Vedlegg 7

ACK ARKITEKTUR INTERIØR DESIGN	ASPAAS COOPER KIND AS KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90	Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo	SEKSJONERING 1 ETG. PLAN - BLOKK B	A-095 A RETTELSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/35160/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 21:53


Vedlegg b)
8 av 9
SOV 2
KJØKKEN
ENTRE
SOV 1
BAD
BOD
HEIS
BALKONG
L8
L7
L6
L5
2
A
B
C
D
1
2
3
4
5
DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200
A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:
© ASPAAS COOPER KIND AS
SEKSJONERING
2 ETG. PLAN - BLOKK B
Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo
Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo
A-096
A
RETTELSE
ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 66 80 FAX 23 31 66 90
ACK


PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
03. MAI 2001
MOTTATT


Vedlegg b)
9 av 9
A
RETTELSE
A-097
DATO: 30.08.00
MÅL: 1:200
A 04.10.00 ajourført
NR. DATO RET:
© ASPAAS COOPER KIND AS
SEKSJONERING
3 ETG. PLAN - BLOKK B
Thorleifs Allè 9, Bydel Grefsen Kjelsås, Oslo
Veidekke Bolig AS, pb 1715 Vika, 0121 Oslo
ASPAAS COOPER KIND AS
KONGENS GATE 4, 0153 OSLO TLF 23 31 68 80 FAX 23 31 68 90
ACK
L11
L10
L9
3
SOV 2
KJØKKEN
ENTRE
BAD
BOD
SOV 1
STUE
VASK
GANG
KLÆR
HEIS
Fellesareal
Sm. 22
Sm. 21
Sm. 20

enova

Energiattest



Adresse **Thorleifs allé 9, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273982**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81713502**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 977 kWh**



Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

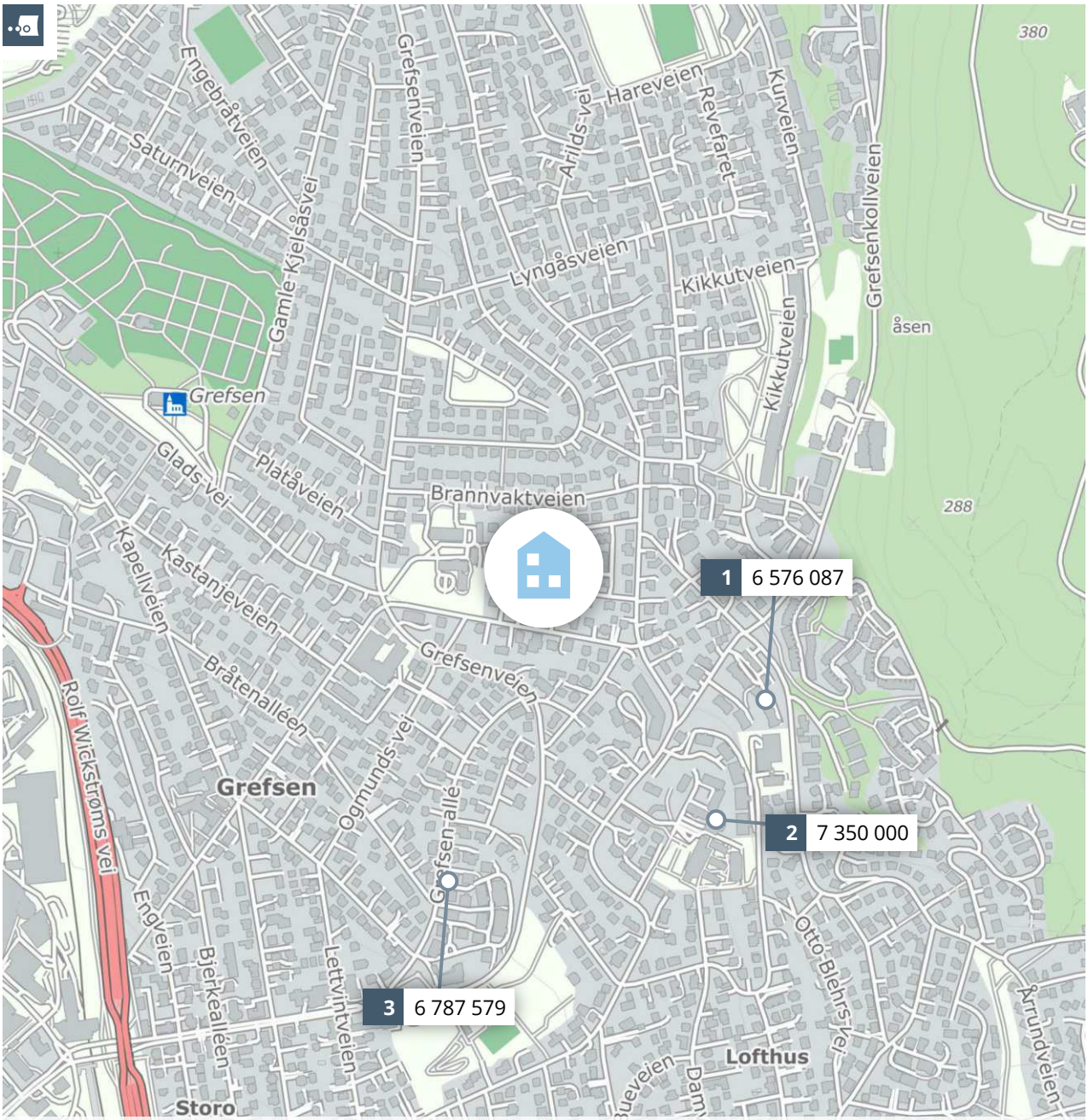
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

THORLEIFS ALLÉ 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 12.04.2026

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: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorleifs allé 9, 0489 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 73 BNR 308 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSEN

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	106 557
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	3 807
Formue	21 313
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 7 B 58 m² 1984 1. etg 2 sov	10.02.2026	5 300 000	**5 400 000**	1 176 087	6 576 087	**113 381**
2 Kjelsåsveien 49 L 65 m² 2014 4. etg 2 sov	16.09.2024	6 990 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**113 077**
3 Grefsentunet 92 71 m² 1987 1. etg 1 sov	10.03.2026	6 000 000	**6 500 000**	287 579	6 787 579	**95 600**

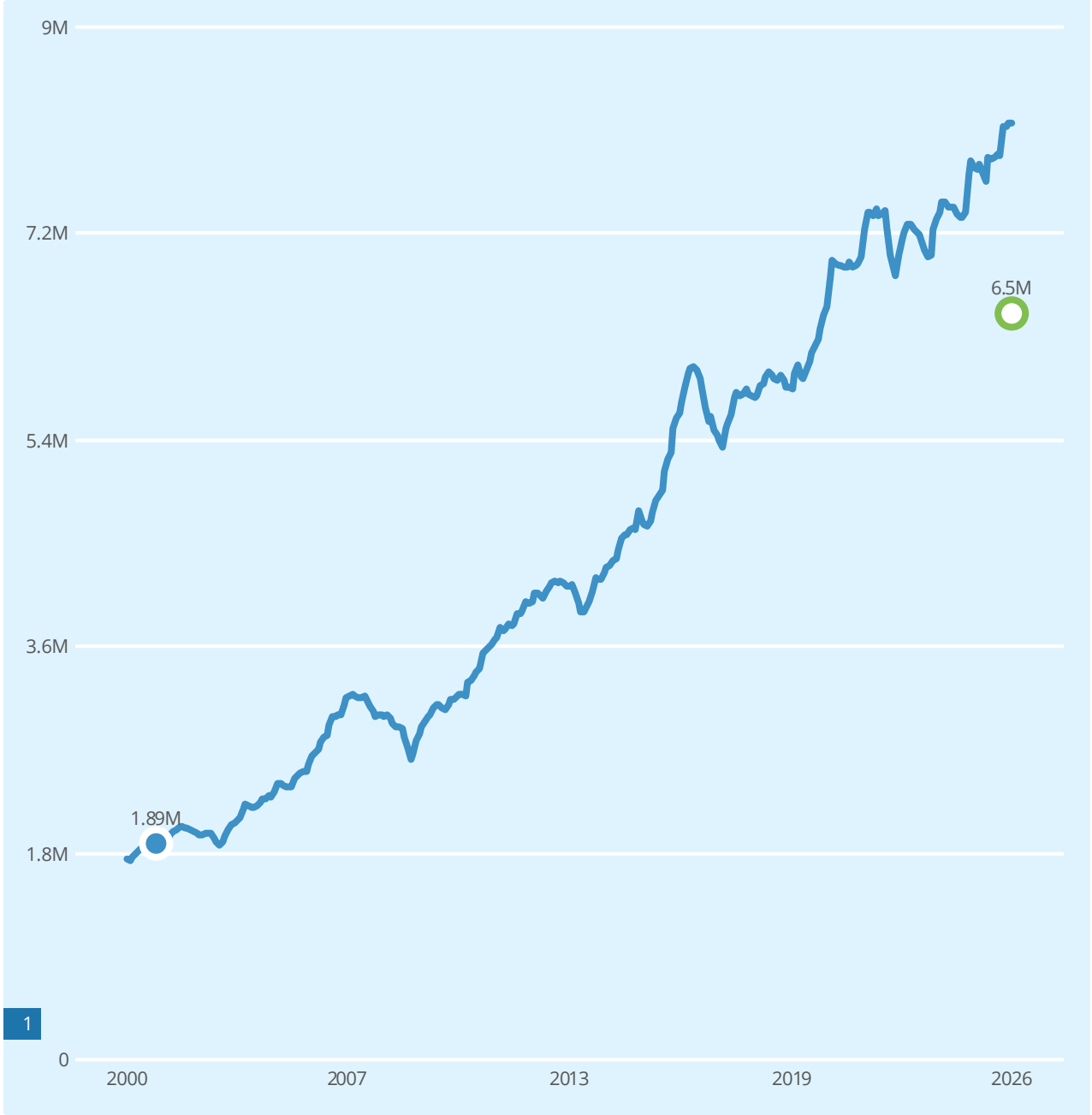
Stor 2-roms m. solrik balkong - Garasjeplass m. el-lader - Heis - Fantastisk utsikt - Attraktivt sameie -

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2001		15.08.2001	-	1 890 000	-	1 890 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i GREFSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i GREFSEN grunnkrets siste 9 mnd

9
leiligheter solgt

8.4M
8.1M
7 889 000 Salgspris i snitt
7 636 000 Prisantydning i snitt
7.2M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager
for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 199 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd
106 557 Thorleifs allé 9 Totalpris 6 500 000
98 052 GREFSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Thorleifs allé 9

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

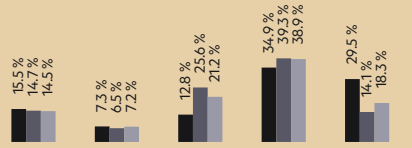
BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 å... 38 barn	7 min 0.5 km
Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	8 min
Kiwi Grefsenveien	12 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	4 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	8 min
Fitness24Seven Storo	18 min
SATS Storo	19 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

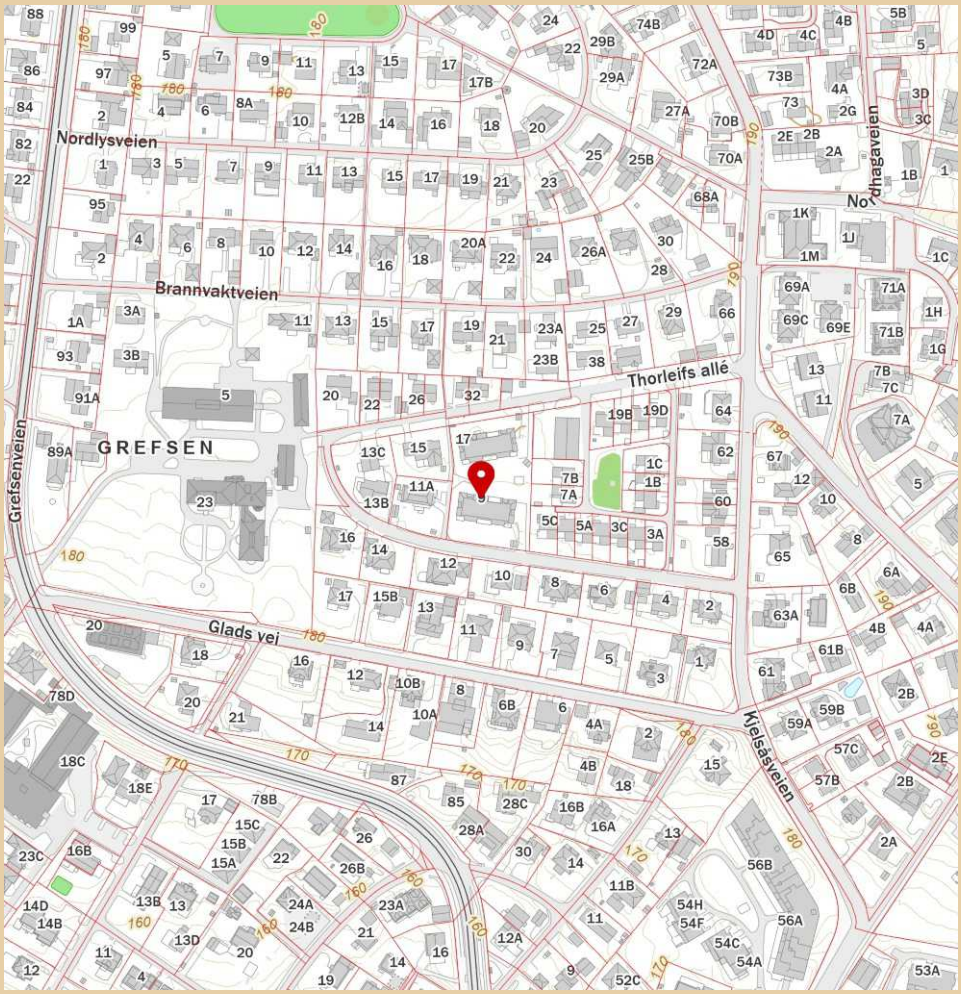
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Thorleifs allé 9

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 38 barn	7 min 0.5 km
Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	8 min
Kiwi Grefsenveien	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	19 min
Vitusapotek Storo	19 min
Storo Vinmonopol	19 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	4 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	8 min
Fitness24Seven Storo	18 min
SATS Storo	19 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

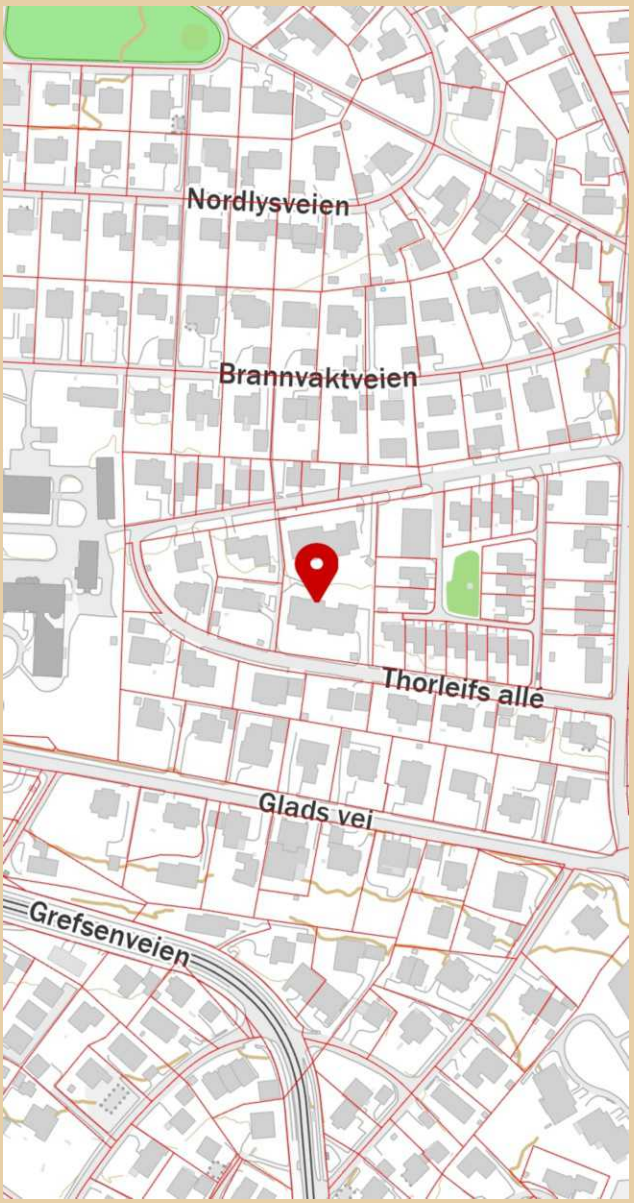
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Thorleifs allé 9

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 38 barn	7 min 0.5 km
Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	8 min
Kiwi Grefsenveien	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	19 min
Vitusapotek Storo	19 min
Storo Vinmonopol	19 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	4 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	8 min
Fitness24Seven Storo	18 min
SATS Storo	19 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

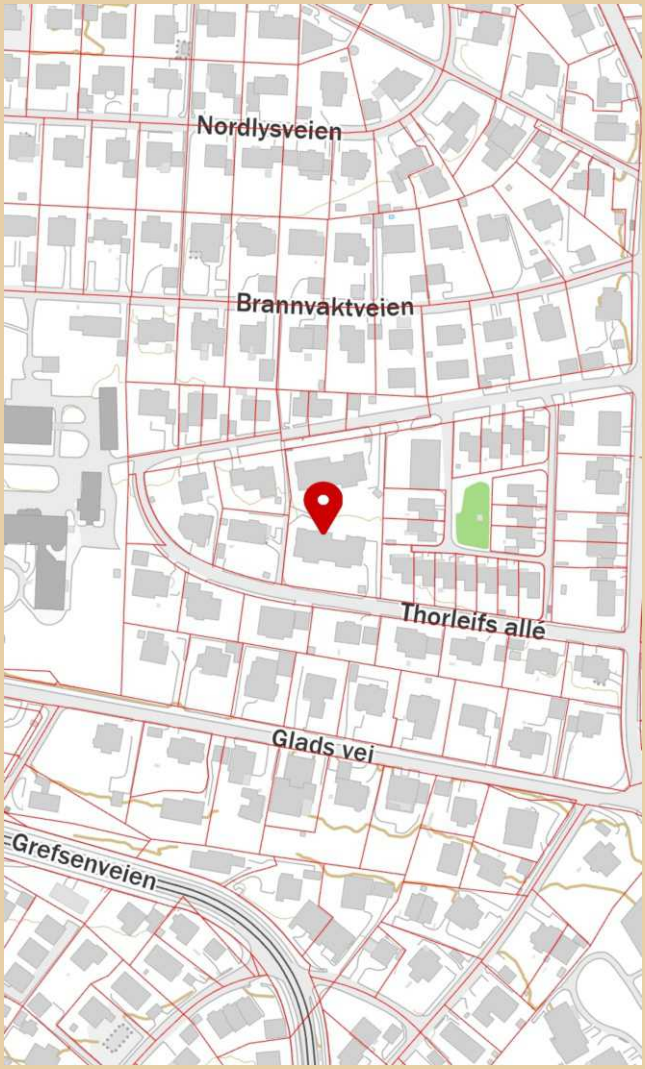
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorleifs allé 9, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 308, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
