PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

THORLEIF HAUGS VEI 77

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

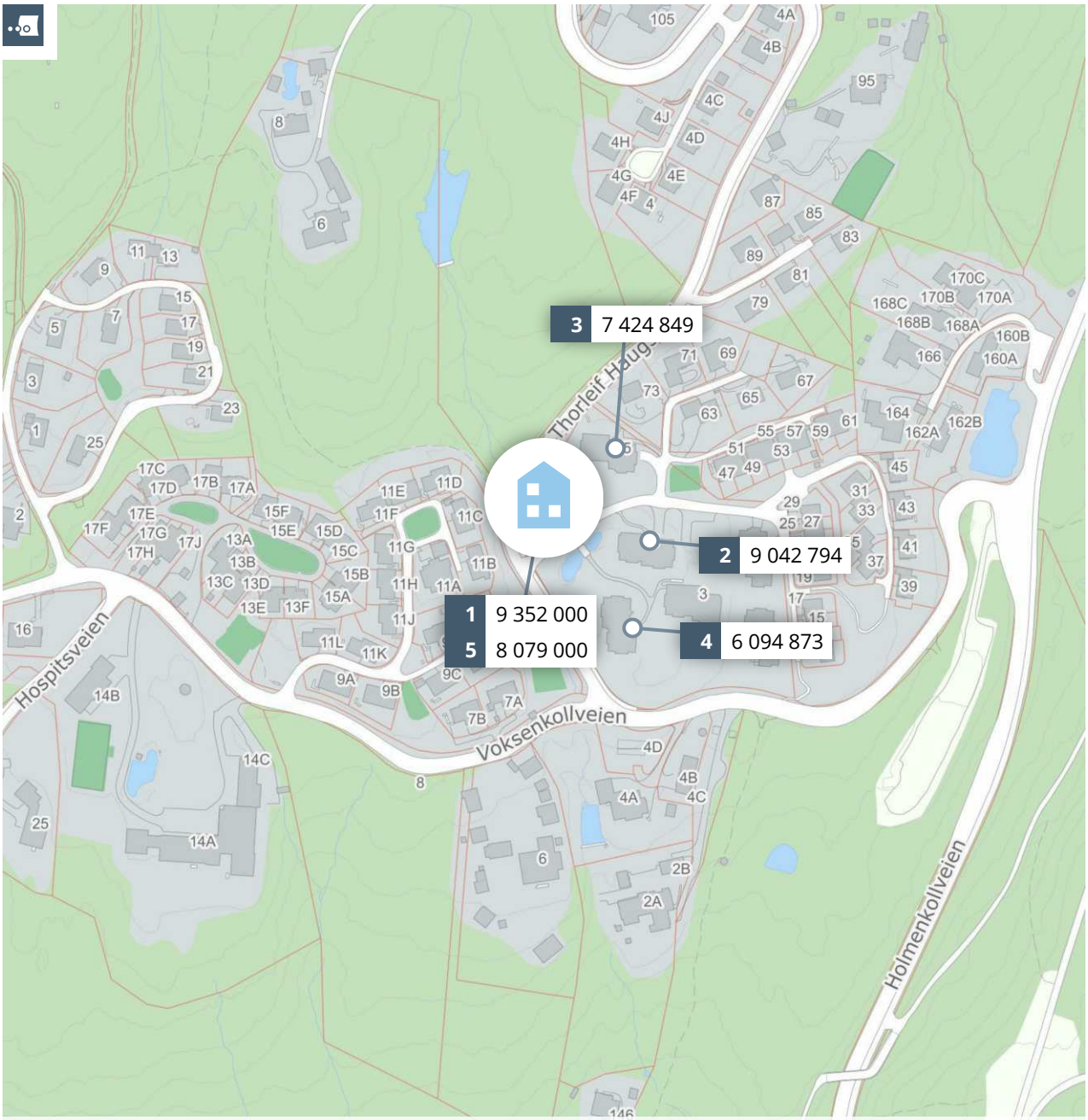
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THORLEIF HAUGS VEI 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.01.2026

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: Ida Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorleif Haugs vei 77, 0791 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

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

Verdivurdert til

7 830 000

70 165	7 900 165	108 219
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	5 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 547
Formue	20 270
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thorleif Haugs vei 77 94 m² 2005 3. etg 2 sov	20.03.2023	9 200 000	**9 200 000**	152 000	9 352 000	**99 489**
2 Thorleif Haugs vei 5 91 m² 2003 1. etg 3 sov	28.06.2024	8 950 000	**8 900 000**	142 794	9 042 794	**99 371**
3 Thorleif Haugs vei 75 77 m² 2005 1. etg 2 sov	01.02.2024	7 500 000	**7 300 000**	124 849	7 424 849	**96 427**
4 Thorleif Haugs vei 1 67 m² 2003 1. etg 2 sov	04.11.2025	5 800 000	**6 055 000**	39 873	6 094 873	**90 968**
5 Thorleif Haugs vei 77 78 m² 2005 1. etg 2 sov	05.07.2023	8 190 000	**7 950 000**	129 000	8 079 000	**103 577**

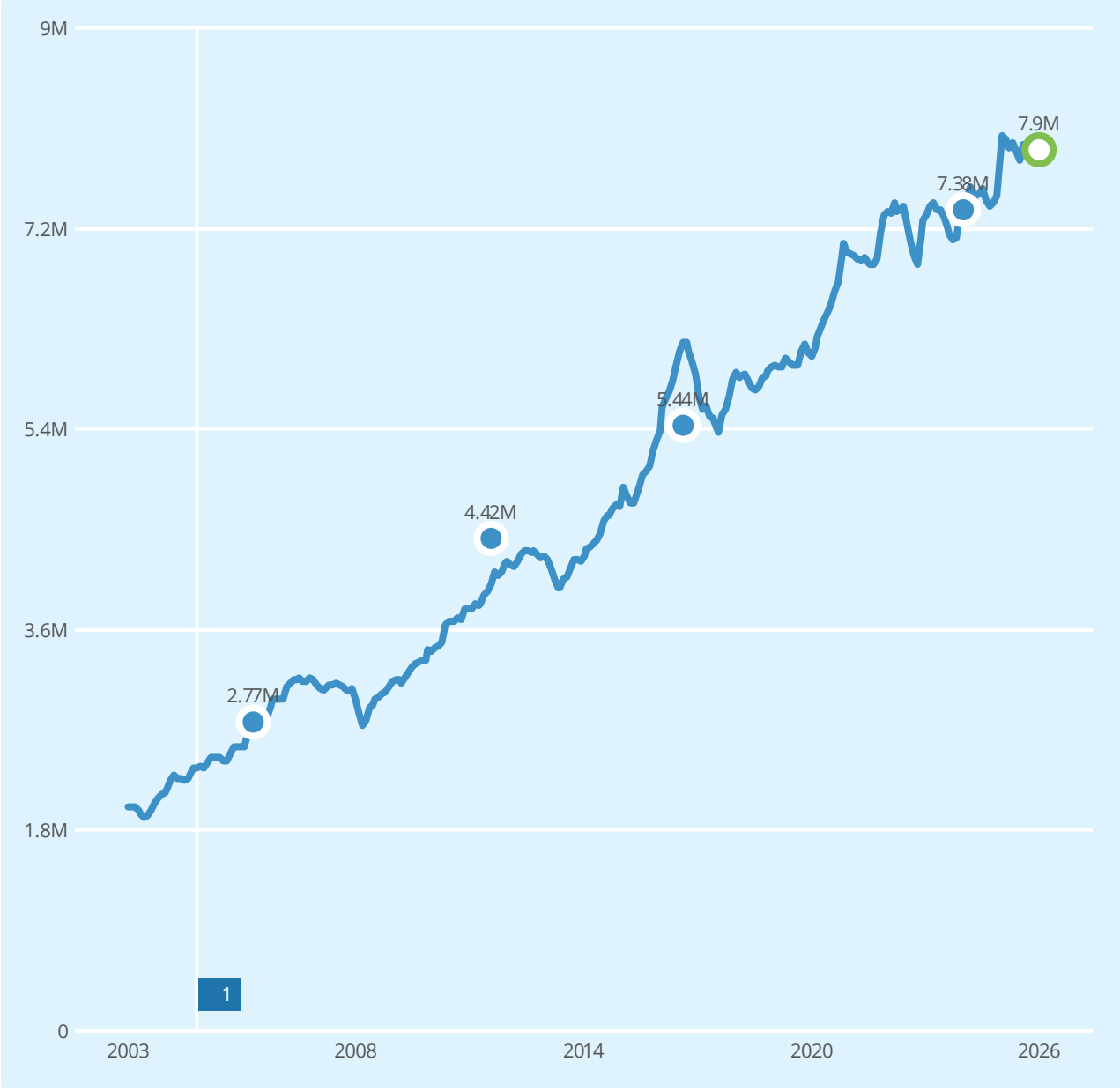
En flott bolig beliggende i fredfulle og idylliske omgivelser. Flott og lys leilighet i byggets første etasje med direkte adkomst til privat markterrasse bestående av platting, privat grønnsakshage og pene prydbusker. Det er direkte tilgang til sameiets solrike fellesarealer. Eiendommen er utvilsomt en av Oslos flotteste, spesielt med tanke på den unike beliggenheten. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, to soverom, to bad og gang. Videre disponerer leiligheten en garasjeplass og en kjellerbod.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.02.2024	12.02.2024	23.05.2024	7 490 000	7 375 000	0	7 375 000
29.12.2016	10.01.2017	02.03.2017	5 090 000	5 400 000	39 000	5 439 000
17.01.2012	16.03.2012	05.06.2012	4 490 000	4 400 000	16 464	4 416 464
01.03.2006		01.03.2006	-	2 770 000	-	2 770 000

Leiligheter til salgs i Vestre Aker bydel nå

113
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
10 269 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

103
leiligheter solgt

7 433 000 Prisantydning i snitt
7 425 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 219 Thorleif Haugs vei 77
Totalpris 7 900 000

100 563 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

91 059 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Thorleif Haugs vei 77, 0791 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 47, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26006 **Referansenummer:** UT8918

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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

–

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

–

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

–

Selger opplyser følgende angående oppussing i deres eie:
Skifte av elkomponenter til Elko One serie:
Lysbrytere/dimmere,Stikkontakter,Termostater
Skifte av alle panelovner til mill invisible
Montert terrassebelysning
Ny komfyr og platetopp
Diverse maling.

Videre opplyser selger at følgende informasjon er gitt av forrige eier angående oppussing:
Comfortbutikken Skøyen AS. Byttet blandebatteri og dusjhode på begge badene for dusj og badekar FDV i boligmapp
Terrassedører og bunnsviller byttet av Takst og Vindu AS i regi av sameiet
Gulv i stue og soverom ble lagt av Polygon
Vindu på gjestesoverommet ble byttet sommeren 2023 i regi av sameiet
Takst og Vindu AS byttet terrassedører i 2020.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

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

–

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

VÅTROM Gå til side

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

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

–

Bad og underliggende konstruksjoner opplyses til å være fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år. Gitt den opplyste alder på badet gjøres det oppmerksom på at badet vil kunne ha liten restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales på udokumenterte bad og bad med liten restlevetid å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

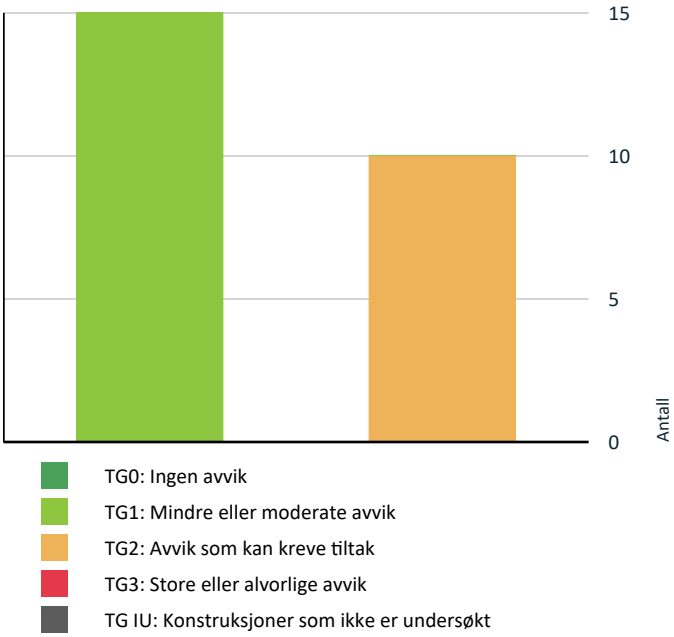
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Innvendig > Overflater - Fliser entré	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - dusj > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad - badekar > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

–

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

TG 1 Dører

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse belagt med impregnerte terrassebord.
Stikkontakt og utelamper på vegg.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Fliser entré

Mørke skiferfliser i entré med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte fliser med bom/hulrom under.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene fungerer med dagens avvik. Bom under fliser, kan oppstå når flisene ikke har full kontakt med underlaget eller bevegelser i underlaget. Dette kan føre til at flisene på sikt kan løsne.

TG 1 Overflater - Laminatgulv

Det er laminatgulv i øvrige oppholdsrom.

TG 1 Overflater - Vegger og takflater

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

–

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen tilkoblet felles gassanlegg.

Innvendige trapper

Ståltrapper og fellesarealer belagt med fliser.

–

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

TG 1 Innvendige dører

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

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

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

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

ETASJE > BAD - DUSJ

Generell

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

–

Bad og underliggende konstruksjoner opplyses til å være fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år. Gitt den opplyste alder på badet gjøres det oppmerksom på at badet vil kunne ha liten restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales på udokumenterte bad og bad med liten restlevetid å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Lys beige diagonallagte 15x15cm fliser på gulvet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Vann kan bli liggende på gulvet som følge av lite/manglende fall til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



ETASJE > BAD - DUSJ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD - DUSJ

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > BAD - BADEKAR

Generell

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

–

Bad og underliggende konstruksjoner opplyses til å være fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år. Gitt den opplyste alder på badet gjøres det oppmerksom på at badet vil kunne ha liten restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales på udokumenterte bad og bad med liten restlevetid å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 **Overflater Gulv**

Lys beige diagonallagte 15x15cm fliser på gulvet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Vann kan bli liggende på gulvet som følge av lite/manglende fall til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med vannlås plassert utenfor badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring i sin helhet da klemringen er delvis støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet opplyst alder og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD - BADEKAR

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull ved dør til badet og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggenes oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

TG 1 Ventilasjon

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

Felles gassanlegg

Leiligheten er tilkoblet felles gassanlegg.

–

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

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

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

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Er på plass boligmappa

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

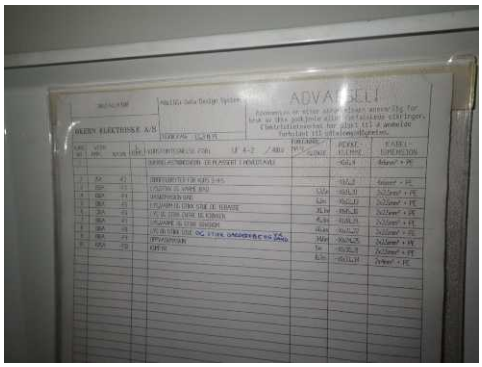
Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Selger opplyser at det ble utført målinger i 2019 med verdi på 108 Bq/m3.

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

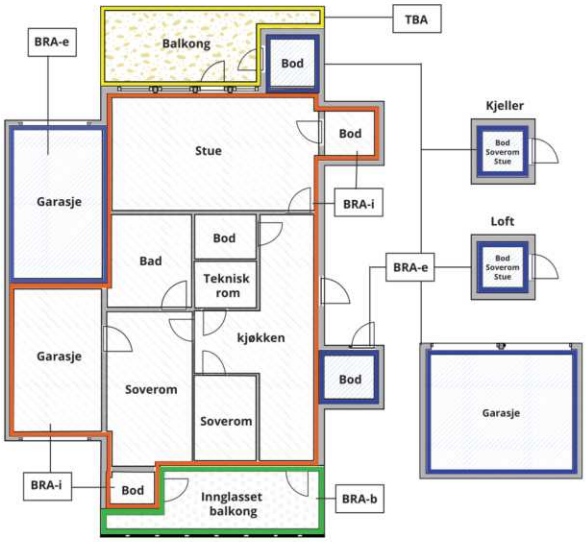
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	73			73	50
Kjellerbod		5		5	
SUM	**73**	**5**			**50**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad - dusj, bad - badekar, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Ariella Lovisa Kassandra Eklöv	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Thorleif Haugs vei 77

Hjemmelshaver
Sjöö Anders Robin, Eklöv Ariella Lovisa Kassandra

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

Felles formue
Kr. 20 270 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5338,- pr. måned. Dette inkluderer kabel-TV, internett, varmtvann, gressklipping, park vedlikehold, snømåking og gass til gasspris (a-konto).

–

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

Parkeringsforhold

En garasjeplass i parkeringskjeller (med elbillader).
En felles gjesteparkering i parkeringskjeller.
Flere utvendige gjesteparkeringer på sameiets tomt.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	77903721			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.01.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	13.01.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.01.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UT8918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ariella Lovisa Kassandra Eklöv	Anders Robin Sjöö

Gateadresse
Thorleif Haugs vei 77

Poststed	Postnr
OSLO	0791

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 32995770

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: 92251044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri og dusjhode på begge badene for dusj og badekar. FDV er ført inn i Boligmappa.
Arbeid utført av	Comfortbutikken Skøyen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	fuktinntrenging i garasjen. Styret organiserer oppretting ved behov

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vindu på gjestesoverommet ble byttet sommeren 2023. Vindu på hovedsoverom er undersøkt og vurdert i regi av styret. Det er ikke behov for utskifting. Eldre vinduer som trengs utskifting inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Det pågår arbeide med takrenner i sameiet for utskift. Fuktintregning i garasje, styret er på saken.

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

Beskrivelse	Ja. Sprekk i taket på hovedsoverommet og stue. Tidligere eier opplyste om at disse hadde vært uendre siden de kjøpte og eier for dem som kjøpte i 2012, og vi har ikke sett endring etter vi overtok bolig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sopp i bod i kjeller grunnet ikke tilfredsstillende ventilering og avfuktere. Utbedret og ikke oppdaget mer etter.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifte av elkomponenter til Elko One serie: Lysbrytere/dimmere,Stikkontakter,Termostater. Skifte av alle panelovner til mill invisible. Montert terrassebelysning. Ny komfyr og platetopp.
Arbeid utført av	Lysteknikk

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

Beskrivelse	De er årlig kontroll av ventilasjonsanlegg og gassanlegg i regi av sameiet

Document reference: 92251044

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks på parkeringsplass

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert terrassebelysning

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

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

Beskrivelse: målinger i 2019 viste at høyeste verdi var 108 Bq/m3

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: 108

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

Beskrivelse: Det pågår utskiftning av takrenner som vill medføre økte felleskostnader/fellesgjeld.

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

Document reference: 92251044

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251044

Tilleggskommentar

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: 92251044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ariella eklöv	1e8fd5d20e757d377fe738295486f979fa05a87f	21.01.2026 09:27:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Robin Sjöö	88542490eee9f655880e287f2b0b386ad2176bfe	21.01.2026 10:08:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251044

→ 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

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Albin Littorin-Sandbu
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: albin.littorin.sandbu@privatmegleren.no

Deres ref.: 92251044 . Vår ref.: 1192-1-64 Dato: 18.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Voksenkollveien 5
Organisasjonsnr:	986140492
Seksjonseier:	Eklöv, Ariella Lovisa
Medeier:	Sjöö, Anders Robin
Leilighetsnummer:	64
Adresse:	Thorleif Haugs Vei 77, 0791 OSLO
Seksjonsnummer:	64
Gnr.	33
Bnr.	47

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77903721.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Enkelte av seksjonene i Thorleif Haugsvei 7, 9, 75 og 77 har gass (gasspeis). Det innbetales et månedlig akontobeløp for gass over felleskostnadene. De faktiske gasskostnadene til seksjonseieren avregnes mot innbetalt akonto en gang i året. Gassmåleren må avleses ved salg av leilighet og sendes til camilla.pedersen@OBOS.no det er både selger og kjøpers ansvar. Avlesningsskjema følger bak husordensreglene. Garasjeplass medfølger leiligheten. Kostnader er inkludert i felleskostnader. Sameiet har enkelte gjesteparkeringsplasser og to parkeringsplasser som leies ut til beboere. Sameiet består av 54 seksjoner. Dyrehold tillatt såfremt ikke til sjenanse.Ved eierskifte ønsker styret opplysninger om e-post adresse og mobilnr. på nye eiere. Eierne har mulighet til å foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Hvis eier ønsker å innfri sin andel så må rådgiver i OBOS kontaktes i starten av mai eller november. Forfall på giroen for innfrielse er 20.05 og 20.11. På beboermøte 04.03.2025 informert om gjenoppreting av takrenne fuksjonen for alle byggene og samtidig rehabilitering av takterrasser for Thorleif Haugs vei 1, 3 og 5. Kostnaden for gjenoppretting av takrennefunksjonen for alle bygg + omlegging av vannavløp for toppterrassene i 1, 3 og 5 på ca. 6 millioner. Styret har besluttet å finansiere det ekstraordinære vedlikeholdet ved låneopptak. Felleskostnadene økes med 5 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207964174
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	4 165 610,95
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208508733
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	5 500 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 338,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gass	640,00	
Lån nr: 9820796417; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820796417; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 173,00	4 382,00 fra 01.01.2026
TV/bredbånd	525,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	770,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	20 270,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207964174
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208508733
Restsaldo:	70 165,37
Kapitalkostnader:	240,64
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mai 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 165,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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/Morten Sæther, e-post: styreleder@voksenkollveien5.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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1192
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Voksenåsen Hotell, Ullveien 4, 0791 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avhold et beboermøte etter at årsmøte er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garasjer og reseksjonering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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

Morten Sæther er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-

Sak 7

Garasjer og reseksjonering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reseksjonering av garasjeplasser har vært en lang og svært omstendelig sak, men det ser nå ut til at vår advokat har funnet en løsning som lar seg gjennomføre. Første hinder som må ryddes av veien er at det fattes et vedtak på årsmøtet slik det er formulert i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

1) Samtlige 27 garasjeplasser/tilleggsdeler som er blitt feilplassert etter flere reseksjoneringer byttes om ved ny reseksjonering. 2) Den enkelte seksjonseier meddeler fullmakt til advokat Thor Henning Pedersen, Wahl Larsen Advokatfirma AS, for gjennomføring av bytte av tilleggsarealer. 3) Styret gis fullmakt til å be advokat Pedersen om å gjennomføre byttet av garasjeplasser fra fellesareal til tilleggsareal for de berørte seksjonene. 4) Hver berørte seksjonseier besørger samtykke fra sine panthavere med pant i seksjonen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Sæther

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Hammershaug
- Metin Rashid

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

- Valges på årsmøte.

Styrets årsrapport

Styret som ble valgt på årsmøtet 6.5.24 er Morten Sæther (leder) og styremedlemmene Halvor Gløersen, Ann-Helen Moen, Sverre Lie og Lars Due. Einar Zernichow har bidratt med svært mye viktig bistand til styret når det gjelder forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet Voksenkollveien 5.

Siden styret ble konstituert på årsmøtet er det gjennomført 6 fysiske styremøter. Det er utført et betydelig arbeid knyttet til å rydde og flytte e-post fra Google til Outlook samtidig som vi har tatt vare på vesentlig historikk. Alle forespørsler til styret havner i styreleder@voksenkollveien5.no, og de oppgaver som ikke løses av styreleder delegeres til annet styremedlem. Vi har som mål å besvare forespørsler fra seksjonseierne senest dagen etter at den har kommet til styret. Problemer som meldes til styret og som ikke kan løses raskt eller ikke kan prioirteres, blir fortløpende logget i styrets handlingsplan og får frister med ansvarlig og blir overvåket inntil de er løst.

I tillegg til det tidkrevende arbeidet med å få på plass planer og budsjetter for større nødvendig ekstraordinært vedlikehold, har vi satt fokus på HMS.

Styret besluttet å budsjettere ordinært driftsbudsjett. Planlagt ekstraordinært vedlikehold utgiftsføres på egen konto slik at vi får bedre kontroll. Styrets leder har nå full oversikt over hele kontoplanen og kan styre kostnader mot kontoen der den er budsjettert når regnskapsroboten ikke foreslår riktig konto.

Årets sosiale sommerfest ble arrangert 22. august og holdt hus i styreleders leilighet på grunn av dårlig vær. Styret er svært takknemlig for den store innsatsen som ble utført av festkomitéen. Lammekjøttet og foredraget av Vebjørn Sand var innertier for ca. 30 beboere i godt humør!

PLANER FOR VEDLIKEHOLD OG FINANSIERING SOM ER VEDTATT

Dette er forelagt seksjonseierne i brev og lagt frem på informasjonsmøte 4.3.25.

A. Nødvendig ekstraordinært vedlikehold som er besluttet av styret:

Styrets viktigste oppgave er å sørge for best mulig forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen begrenset til ytre vedlikehold. Dette slik at seksjonseiernes verdier ikke forringes og holder tritt med utvikling av markedsprisen på eiendom i vårt område. Etterslep på vedlikehold er ikke i seksjonseiernes interesse. Styret har som mål å nullstille bygningsmassen slik at vi kan presentere hva som er ordinære driftskostnader overfor etablerte og fremtidige seksjonseiere.

Styret ved Lars Due og innleid sivilingeniør Trond Sverre har gjennomført et grundig søk i markedet for å finne kvalifiserte leverandører. Seks leverandører har vært på befaring, og valget av leverandør har falt ned på Albretsen & Groshening når det gjelder gjenoppretting av takrennefunksjonen for alle byggene og samtidig rehabilitering av takterrasser for Thorleif Haugs vei 1, 3 og 5.

1. Opprette takrennefunksjonen for alle bygg.

Oppsamling av vann fra takflatene er betydelig. Takrennenes funksjon er å hindre fuktskader ved å lede dette vannet bort fra bygget.

Status er at takrenner ikke blir renset pga. manglende tilgjengelighet. Konsekvensene er at takrenner fylles med gress/ jord og ikke fungerer. Thorleif Haugs vei 1, 3 og 5 har skjulte takrenner. Vannet ledes ikke bort, men finner nye veier over renner og gjennom utette skjøter. Vi ser dette godt på vinteren når det henger istapper ned fra gesims og forkantbord. Når det gjelder takrennen for 7, 9, 75 og 77, så er disse bygget inn med en kasse som hindrer rens og vedlikehold og dette får samme konsekvenser som beskrevet for 1, 3 og 5.

Dette har allerede ført til råte på utsatte steder og situasjonen blir bare verre ettersom tiden går. De langsiktige konsekvensene av å ikke gjøre noe vil være mer omfattende fukt-/råteskader i gesims, tak og veggkonstruksjon. Målet er å få sammenhengende fall på membran og beslag fra taket og ned i ny åpen renne. Det er viktig med

riktig fuktsikring i dette området, gesimskassen er bygget rundt foten på takstolen og her kan vi ikke et tillate "litt" råte.

Samtidig med at takrennefunksjonen inkludert avrenning rundt takterrasser gjenopprettes vil gjennomføringer i taket ettersees, dette omfatter ventilasjonsrør, avløpsrør, piper, takvinduer og heishus. Problematikken rundt gjennomføringer er knyttet til fuktskader som følge av mangler ved membran/ beslag og luftlekkasjer/ kondensering.

Ytterligere informasjon om hva som kreves for å gjenopprette takrennefunksjonen samt bilder som dokumenterer behovet vil bli lagt frem på informasjonsmøtet 4. mars.

2. Omlegging av vannavløp på 5 toppterrasser i Thorleif Haugs vei 1,3 og 5.

Avleiringer fra støpen medfører at avløpet går tett. Dette har allerede medført omfattende vannskader og tilfeller da potensielle vannskader så vidt har blitt avverget. Hensikten med omleggingen er å etablere en vannskadesikker løsning med avrenning fra terrassen og rett ut på tak/takrenne. Dette er i prinsippet det samme som er utført med terrassene i 7, 9, 75 og 77. Dette skjer mest kostnadseffektivt ved at arbeidene foregår samtidig med gjenoppretting av takrennefunksjonen i de samme byggene.

Kostnader for gjenoppretting av takrennefunksjonen for alle bygg + omlegging av vannavløp for toppterrassene i 1, 3 og 5: Signert kontrakt lyder på 5.920.563kr. Vi må regne med at det kan dukke opp uforutsette kostnader etter at arbeidet er påbegynt.

Tidsplan for punkt 1 og 2:

Gjenoppretting av takrennefunksjonen for 1, 3 og 5 samt omlegging av vannavløp for toppterrassene i disse byggene påbegynnes i august og sluttføres i 2025. Gjenoppretting av takrennefunksjonen i 7, 9, 75 og 77 påbegynnes før sommeren 2026 og sluttføres senest innen 30.9.2026.

3. Sluttføre utskiftninger av råteskadde terrassedører og vinduer som er påbegynt av Hus og Gårdservice.

Her gjenstår levering for ca. 1,5 mill, hvorav likviditetsreserven ved årsskiftet bør kunne dekke opp dette.

4. Stanse årsaker til vannlekkasjer i garasjer.

Kostnadsestimat: Dette er en betydelig arbeidsoppgave, og vi kan først få sikkerhet når det gjelder kostnader etter at arbeidet er påbegynt med gravemaskin. Vi håper å få utført dette i 2025.

Finansiering av nødvendige ekstraordinære vedlikeholdskostnader.

Styret har besluttet å finansiere det ekstraordinære vedlikeholdet ved låneopptak som er avdragsfritt i to år. Renter belastes først når kreditten benyttes etter hvert som prosjektene ferdigstilles. Ferdigstilling av alle ekstraordinære nødvendige vedlikeholdskostnader forventes senest 30.9.2026. Hver enkelt seksjonseier står fritt til å innfri sin andel av fellesgjelden første gang i november 2026.

B. Periodisk vedlikehold som styret har besluttet å iverksette:

1. Å gjennomføre tiltak for å tilfredsstille lovens krav når det gjelder brannsikkerhet.

Vi har i dag en serviceavtale når det gjelder brannalarmer som er installert i Thorleif Haugs vei 7,9,75 og 77. Thorleif Haugs vei 1,3 og 5 har ikke installert brannalarm, og styret har i samsvar med lov besluttet at vi ikke installerer brannalarmer i disse byggene, men:

Vi må etablere årlig lovpålagt kontroll av brannslokkingsutstyr til en beskjeden årlig kostnad. Det som vil utløse en engangskostnad av en viss størrelse er oppgradering av rømmingsskilt, nye brannslokkingsapparater og etablering av branntegninger og dokumentasjon. Dette er lagt inn i vedtatt ordinært driftsbudsjett for 2025.

2. Å etablere systematisk ettersyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Vi har ingen fast avtale om ettersyn og vedlikehold av ventilasjonssystem i dag. Her har vi i første omgang inngått en avtale for å kartlegge nå-situasjonen. Ventilasjonsanlegg har normalt intervall på 3-5 år når det gjelder rens. Kondensator skal skiftes hvert 5. år og filter minimum én gang pr. år. Kostnader til dette dekkes opp innenfor vedtatt ordinært driftsbudsjett 2025.

Informasjon om ettersyn og vedlikehold av ventilasjon som har kommet etter 4.3.25

Aktiv Ventilasjon har nå utført første befaring for å kartlegge nå-situasjon og behov. Det viser seg at nesten ingen av leilighetene i 1, 3 og 5 har vifter som er tilgjengelige for rens fordi de er bygget inn. Man får da verken renset kanaler eller selve vifta. Dette utgjør en brannsikkerhetsrisiko i tillegg til at viftene har lav eller ingen virkningsgrad. Ventilasjon i leilighetene i 7, 9, 75 og 77 drives av sentrale vifter. Dette gjør at tilgjengeligheten for rens av kanalene ikke ser ut til å være noe problem. Rapporten fra Aktiv Ventilasjon var ikke mottatt da vi skrev styrets årsberetning, og vi vil komme tilbake med mer informasjon om hva som blir anbefalt å gjøre så snart den er tilgjengelig.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 71X7A-BF555-MT871-P8N2Q-IFFH5-N7IHJ

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 784 486	4 530 643	4 791 000	4 977 515
Ladeinntekter EL-bil		82 271	51 501	45 000	75 000
Andre inntekter	3	52 311	4 553 079	51 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 919 068**	**9 135 223**	**4 887 000**	**5 112 515**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-20 445	-23 000	-18 333
Styrehonorar	5	-110 000	-145 000	-145 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 714	-11 164	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-147 540	-140 115	-149 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-92 991	-174 688	-135 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 634 296	-5 783 642	-3 055 000	-1 116 000
Forsikringer		-420 885	-471 369	-556 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-725 363	-633 877	-740 200	-840 000
Kostnader sameie		0	0	-129 600	0
Energi/fyring	10	-590 238	-477 383	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 538	-290 422	-291 600	-303 000
Andre driftskostnader	11	-825 599	-670 737	-773 000	-747 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 866 493**	**-8 818 841**	**-6 457 400**	**-4 172 333**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 052 575**	**316 381**	**-1 570 400**	**940 182**
Innbetalt andel fellesgjeld		456 211	1 514 178	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 508 786**	**1 830 559**	**-1 570 400**	**940 182**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 374	68 099	0	45 000
Finanskostnader	13	-404 651	-443 610	-520 000	-396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-344 277**	**-375 511**	**-520 000**	**-351 000**
ÅRSRESULTAT		**1 164 509**	**1 455 048**	**-2 090 400**	**589 182**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 164 509	1 455 048		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 017	9 588
Forskuddsbetalte kostnader		245 932	323 507
Andre kortsiktige fordringer	14	3 621	83 833
Energiavregning	16	229 985	141 117
Driftskonto OBOS-banken		1 785 597	873 599
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		**2 280 157**	**1 431 649**
SUM EIENDELER		**2 280 157**	**1 431 649**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 17	-3 542 571	-4 707 079
SUM EGENKAPITAL		**-3 542 571**	**-4 707 079**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 553 042	5 678 401
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 553 042**	**5 678 401**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 464	71 468
Leverandørgjeld		207 216	338 727
Skyldige offentlige avgifter	19	2 820	0
Påløpte renter		2 185	35 152
Påløpte avdrag		0	9 481
Annen kortsiktig gjeld		0	5 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		**269 685**	**460 327**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 280 157**	**1 431 649**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Sameiet Voksenkolleveien 5

Morten Sæther Halvor Gløersen Lars Fredrik Due

Sverre Lie Ann Helen Moen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 738 336
Kapitalinnkalling	1 200 002
Lånekostnad I (Adm-avtale)	526 182
TV/Internett	291 600
Garasje	24 600
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	3 766
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 784 486**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	52 276
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**52 311**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 714.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Wahl-Larsen AS	-33 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 381
Utbetaling til Einar Nicolay Von Zernichow - bygningstekniske saker 2023	-20 000
Attend IT	-30 141
SUM KONSULENTHONORAR	**-92 991**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør II Brafas AS	-70 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-70 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-996 599
Drift/vedlikehold VVS	-6 410
Drift/vedlikehold elektro	-112 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 235
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 857
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 612
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 634 296**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-509 753
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-209 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-725 363**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-512 322
Andre fyringskostnader	-77 916
SUM ENERGI / FYRING	**-590 238**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-180 000
Annet driftsmateriale	-5 125
Vaktmestertjenester	-272 248
Renhold ved firmaer	-153 475
Snørydding	-142 289
Andre fremmede tjenester	-48 303
Kontor- og datarekvisita	-2 860
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-70
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 678
Bank- og kortgebyr	-2 882
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-9 333
Tap på fordringer,	-132
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-825 599**

Lokalleie er belastet entreprenøren Brafas ved at sluttoppgjøret med Brafas blir redusert med kr 180 000.

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 112
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	785
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 477
SUM FINANSINNTEKTER	**60 374**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-404 589
Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	**-404 651**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN Avregning	3 621
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 621**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 255 231
Egenkapital fra admin tidligere	3 782 943
Egenkapital fra admin 2024	456 211
Reduksjon EK fra admin	-526 494
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-3 542 571**

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-92 160
SUM INNTEKTER	**-92 160**

KOSTNADER

Administrasjon	-11 520
Vedlikehold	50 010
Gass	132 180
SUM KOSTNADER	**170 669**
Uoppgjorte avregninger	151 476
SUM ENERGIAVREGNING	**229 985**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-10 058 769	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	597 425	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 359	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 782 943	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 553 042**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 820**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Regnskapsfører har bokført kapitalinnhenting på 1.200.000kr slik at det fremstår som driftsinntekt. Det er hovedårsaken til at det ser ut som om vi har høyere driftsinntekter enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at mindre av det planlagte nødvendige ekstraordinære vedlikeholdet er utført i forhold til det som var planlagt.

Resultat

Årets resultat på kr 1 164 509 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 010 472.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 1192 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 986140492
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Voksenåsen Hotell, Ullveien 4, 0791 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Morten Sæther er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Anne-Lise Kristiansen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Garasjer og reseksjonering

Reseksjonering av garasjeplasser har vært en lang og svært omstendelig sak, men det ser nå ut til at vår advokat har funnet en løsning som lar seg gjennomføre. Første hinder som må ryddes av veien er at det fattes et vedtak på årsmøtet slik det er formulert i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:
1) Samtlige 27 garasjeplasser/tilleggsdeler som er blitt feilplassert etter flere reseksjoneringer byttes om ved ny reseksjonering. 2) Den enkelte seksjonseier meddeler fullmakt til advokat Thor Henning Pedersen, Wahl Larsen Advokatfirma AS, for gjennomføring av bytte av tilleggsarealer. 3) Styret gis fullmakt til å be advokat Pedersen om å gjennomføre byttet av garasjeplasser fra fellesareal til tilleggsareal for de berørte seksjonene. 4) Hver berørte seksjonseier besørger samtykke fra sine panthavere med pant i seksjonen.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Sæther

Følgende stilte til valg:
Morten Sæther

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Einar Hammershaug

Følgende stilte til valg:
Einar Hammershaug

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Jørgen Ølstad

Følgende stilte til valg:

Ole Jørgen Ølstad

Signaturer:

Møteleder:
Morten Sæther /s/

Protokollfører:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Anne-Lise Kristiansen /s/

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOKSENKOLL VEIEN 5

Sist endret i sameiermøtet 22.03.2022

1. Sameiets navn, eiendom og formål.

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

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

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

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

2. Fellesareal

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

3. Panterett til sameiet.

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

4. Fysisk rådighet.

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

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

BESKYTTET

5.Rettslig råderett.

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

a. Seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

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

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

BESKYTTET

Sameiet har ansvaret for blant annet:

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

Seksjonseiers ansvar ved utleie

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

6b.Lading av EL-biler

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

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

7.Fellesutgifter, vedlikeholdsfond.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

11. Sameiermøte.

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameiermøtet består av

representanter for samtlige seksjoner.

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

12. Innkalling til ordinære sameiermøter.

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

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

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

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

13. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

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

14. Om sameiermøtet.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

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

15. Sameiermøtets kompetanse.

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

Det kreves enstemmighet vedrørende vedtak om:

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

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

For øvrige beslutninger gjelder de flertallskrav som følger av eierseksjonsloven.

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

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

16. Ugildhet.

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

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

BESKYTTET

17. Styret

1. Sameiet skal ha et styre.

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

18. Innkalling til styremøte.

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

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

19. Styremøter

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

20.Styrets kompetanse mv.

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

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

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

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

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

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

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

22. Regnskap og revisjon.

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

23. Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører under de alminnelige domstoler.

24. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

BESKYTTET

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

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

25. Eierseksjonsloven.

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

Oslo, 22.03.2022

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 5

I. INNLEDNING

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

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

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

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

2. FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

3. BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

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

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

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

4. LEILIGHETER

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

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

5. RO OG ORDEN

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

BESKYTTET

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

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

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

6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

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

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

BESKYTTET

9. BOD

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

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

12. GARASJE

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

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

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

13. PARKERING OG KJØRING

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

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

14. TRYGGHET

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

BESKYTTET

15. MELDEPLIKT

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

16. ANSVAR OG SANKSJONER

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

17. ENDRINGER

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

BESKYTTET

VOKSENKOLLVEIEN 5 BOLIGSAMEIE

AVLESNING AV GASSMÅLERE V/EIERSKIFTE

Måleren avleses og sendes: oef@obos.no

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

METSÄ DESIGN OG ARKITEKTUR AS
Kaffegata 68
2270 FLISA

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

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

Ferdigattest – Thorleif Haugs vei 77

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

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

Godkjente tegninger

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Dato: 18.03.2011

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

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

FERDIGATTEST - VOKSENKOLLVEIEN 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

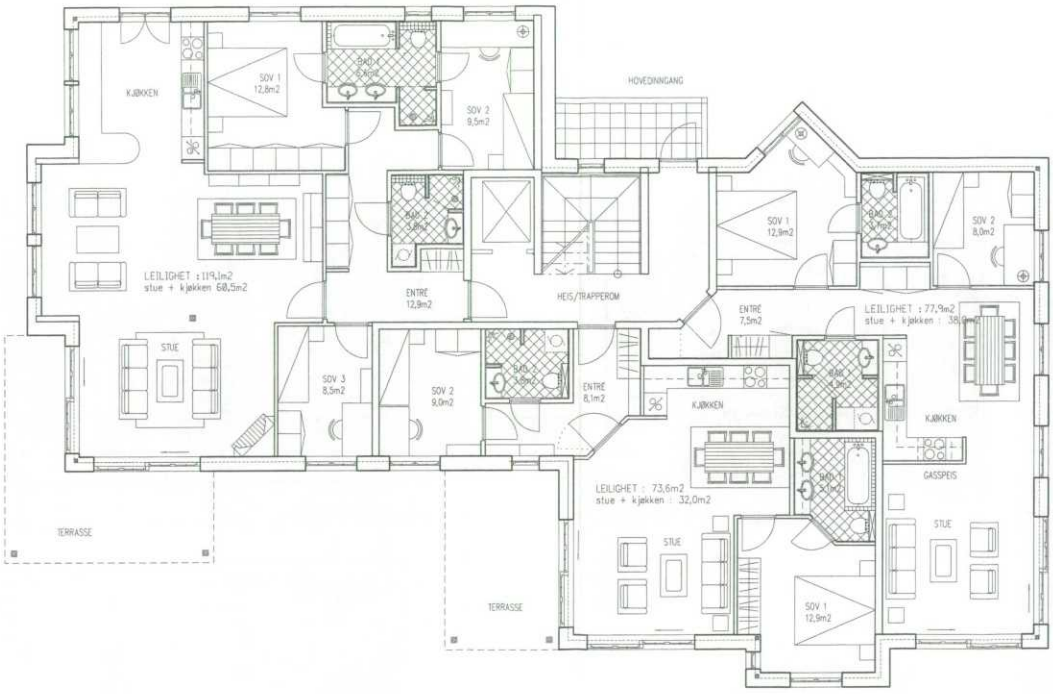
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2011 av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

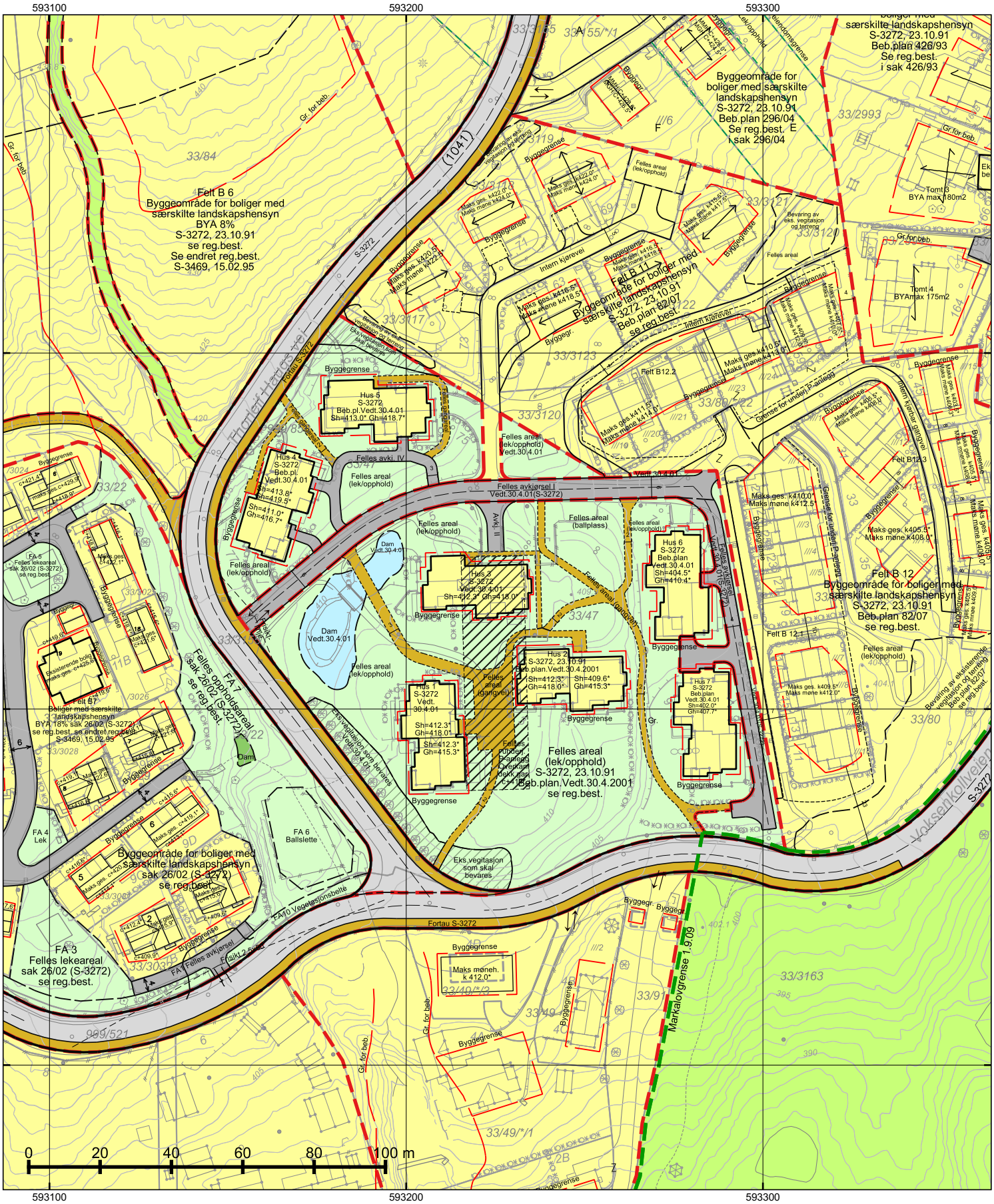
Kopi til:
Brusletto prosjekter AS, Helleveien 8, 0376 OSLO

E-6

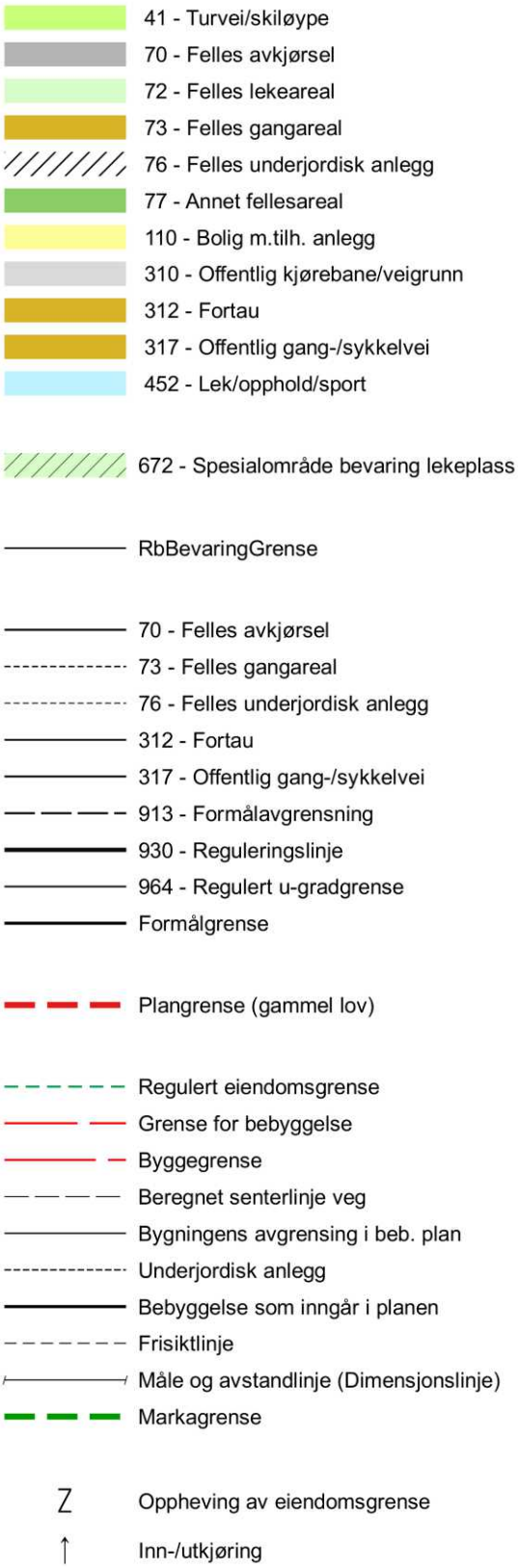


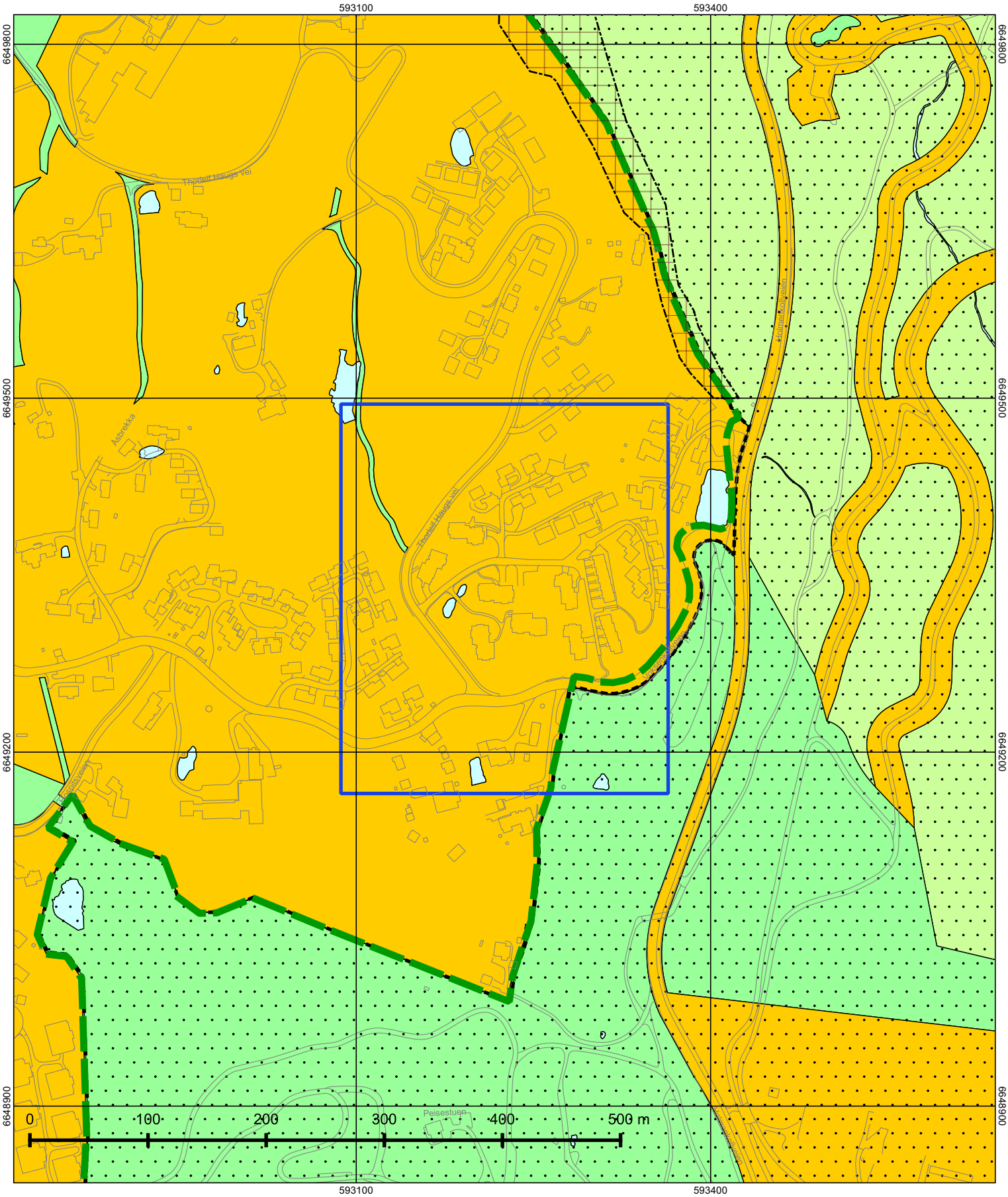
18

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


593100
593200
593300
6649400
6649300
6649200
Felt B 6
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
BYA 8%
S-3272, 23.10.91
se reg.best.
Se endret reg.best.
S-3469, 15.02.95
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 296/04
Se reg.best. E
i sak 296/04
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 426/93
Se reg.best.
i sak 426/93
Felt B 11
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 82/07
se reg.best.
Felt B 12
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 82/07
se reg.best.
Felles areal
(lek/opphold)
S-3272, 23.10.91
Beb.plan.Vedt.30.4.2001
se reg.best.
FA 3
Felles lekeareal
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
Felles opphold/areal
sak 26/02 (S-3272)
se reg.best.
Felt B7
Boliger med særskilte landskapshensyn
BYA 16% sak 26/02 (S-3272)
se reg.best. se endret reg.best.
S-3469, 15.02.95
Hus 1
S-3272
Vedt.
30.4.01
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Hus 2
S-3272
Vedt.30.4.01
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Hus 2
S-3272, 23.10.91
Beb.plan.Vedt.30.4.2001
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Sh=409.6*
Gh=415.3*
Hus 4
S-3272
Beb.pl.
Vedt.30.4.01
Sh=413.8*
Gh=419.5*
Sh=411.0*
Gh=416.7*
Hus 5
S-3272
Beb.pl.Vedt.30.4.01
Sh=413.0*
Gh=418.7*
Hus 6
S-3272
Beb.plan
Vedt.30.4.01
Sh=404.5*
Gh=410.4*
Hus 7
S-3272
Beb.plan
Vedt.30.4.01
Sh=402.0*
Gh=407.7*
Dam
Vedt.30.4.01
Fortau S-3272
Eks.vegtrasjon som skal bevares
FA 4
Lek
FA 6
Ballslette
FA 10 Vegetasjonsbelte
Markalovgrense 1.9.09
Volkserikollveien
Intern kjørevei
Grense for underj.P-anlegg
Felles avkjørsel I
Vedt.30.4.01(S-3272)
Felles avkj. IV
Felles avkj. II
Felles areal (ballplass)
Felles areal (gangveg)
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Sh=412.3*
Gh=418.0*
Felles areal (lek/opphold)
Sh=412.3*
Gh=415.3*
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Sh=409.6*
Gh=415.3*
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01
Felles areal (lek/opphold)
Vedt.30.4.01

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151074/86524148
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Albin Littorin-Sandbu
THORLEIF HAUGS VEI 77

Dato: 18.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524148
8907239

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20251218 for THORLEIF HAUGS VEI 77.

GNR. 33 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1898.

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

16168 m²

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

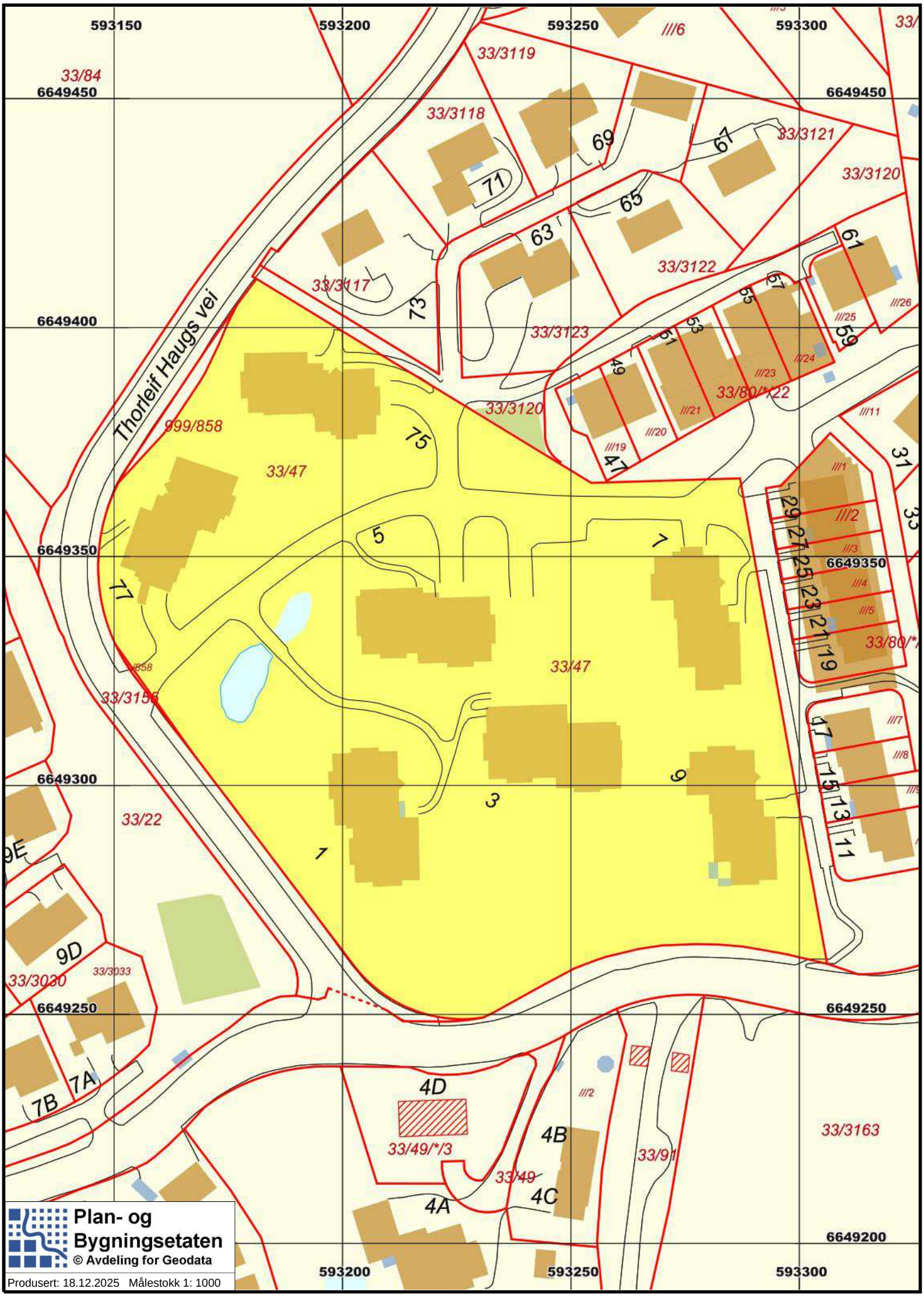
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

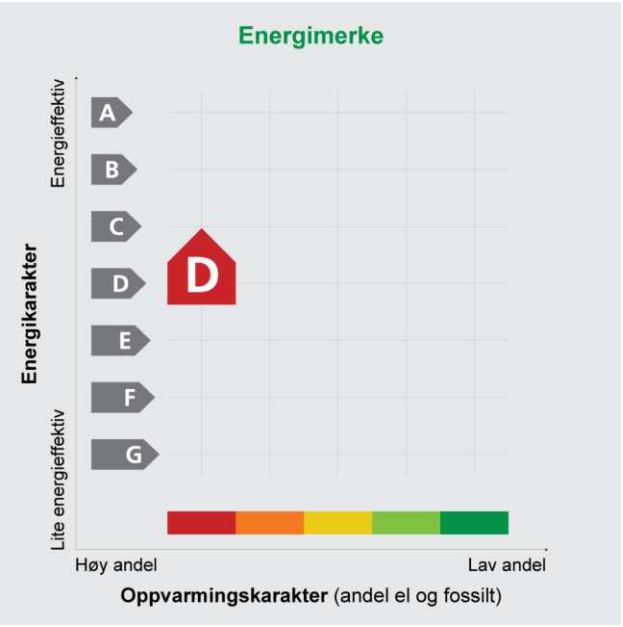


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 18.12.2025 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

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



Eier	Marius Holm Rennesund
Innmeldt av	Marius Holm Rennesund

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thorleif Haugs vei 77
Postnr/Sted: 0791 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 14.12.2016 19:10:11
Energimerkenummer: A2016-727335
Ansvarlig for energiattesten: Marius Holm Rennesund
Energimerking er utført av: Marius Holm Rennesund

Gnr: 33
Bnr: 47
Seksjonsnr: 64
Festenr:
Bygnr: 81728917

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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:
Thorleif Haugs vei 77, 0791 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 47, Snr. 64, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251044

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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