

Thunes vei 10B



Velkommen til

# Thunes vei 10B



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

# Tilbaketrukket på Madserud/Skøyen

## Penthouse med 2 takterrasser på tot. 31 kvm - Peis - *Parkeringsleie - uno form & Gaggenau - Attraktiv beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 490 000,- |
| Omkostninger | 213 600,- |
| Totalpris | 8 703 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 909,- |
| BRA-i | 61 kvm |
| Totalt BRA | 64 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1947 |


| | |
|---|---|
| Megler | Vemund V. Thorkildsen |
| Telefon | 454 74 565 |
| E-post | v.thorkildsen@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Malin Hveem |
| Telefon | 958 44 243 |
| E-post | m.hveem@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet med to takterrasser, med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Madserud/Skøyen.

Perfekt som ønsker deg en penthouse leilighet omkranset av et frodig fellesareal og sol hele dagen.

God planløsning med romslig stue med peis. Fra stuen er det utgang til to private takterrasser på totalt 31 kvm. Separat uno form kjøkken med Gaggenau hvitevarer.

INFO:

- • Peis
- • 31 kvm takterrasse med sol hele dagen
- • uno form designkjøkken med Gaggenau hvitevarer
- • *13 P-plasser i sameiet. 1 ledig plass pt. som leies ut for 506 kr/mnd
- • Nylig rehabilitert bygg
- • Lave felleskostnader inkl. 1000 mb fibernett, oppvarming og varmtvann (a-konto)
- • Veldrevet sameie med god økonomi og vedlikeholdshistorikk
- • Rett ved Frognerparken

Velkommen!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 61 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 64 kvm |
| TBA: | 31 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 15 kvm. Takterrasse med adkomst fra stue.
TBA: 16 kvm. Takterrasse med adkomst fra stue og ett soverom.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

# Tyder


1,61 m
1,62 m
1,84 m
2,22 m
1,61 m
9,37 m
3,68 m
K/F
Kjøkken
Soverom
4,04 m
Balkong
Bad
VM
Balkong
9,84 m
Stue
4,56 m
Skap
Peis
Skap
Entré
Soverom
2,24 m
3,35 m


























weber




























LG
2in1





















Informasjon

# Thunes vei 10B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0392/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Thunes vei 10B, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 376, snr 29 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selgere
Bjørn Johan Grini
Jenny Haugan Storm-Johannessen

### Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 716 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1947

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 15 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 15 kvm. Takterrasse med adkomst fra stue.
TBA: 16 kvm. Takterrasse med adkomst fra stue og ett soverom.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

4.etasje, 61 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med parkett i flettet mønster, vegger malt i delikat fargetone og lysmalt himling med downlights. Leiligheten ble nymalt i 2025. Stort garderobeskap i entré med plass til sko og yttertøy. Det er montert dørcalling og inngangsdøren har brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Stue
Romslig og tiltalende stue med utgang til solrike takterrasser på hver side, som skaper en lys og luftig atmosfære. Stuen har pene overflater med flettet parkettgulv, moderne fargevalg på vegger og lysmalt himling. Det er utstrakt bruk av downlights i himlingen som setter stemningen på kveldstid. Videre er det god plass til sofa med tv og et større spisebord. Sentralt plassert i stuen er en flott peis med glassdør som varmer godt på kalde dager. Leiligheten har i tillegg a-konto oppvarming via radiatorer fra fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

To fantastiske takterrasser
Leiligheten har utgang til to fantastiske takterrasser på hver side av leiligheten. Fra stue og soverom er det utgang til takterrasse på ca. 16 kvm, orientert mot sydvest. Her kan man nyte fantastiske solforhold og flott utsyn over nærområdet. Terrassen har god plass til utemøblement, grill og beplantning. Det ble montert ny elektrisk markise i 2014 for solskjerming. Den andre takterrassen er på ca. 15 kvm og er orientert mot nordøst. Her har du totalt 31 kvm med privat takterrasse! Det ble lagt ny membran over takterrassene i 2018.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger separat til fra stuen. Her får du en tidløs kjøkkeninnredning fra Uno form med eksklusive hvitevarer fra Gaggenau og Siemens oppvaskmaskin. Videre er benkeplaten av kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Innredningen er fra 2008 og fremstår velholdt, med hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys - alt integrert i innredningen. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass - perfekt for hobbykokken.

Bad
Pent flislagt bad med gulvvarme som ble pusset opp i 2011/12. Badet er utstyrt med innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og veggfestet toalett med innebygget sisterne. Det er opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom
Romslig soverom med god plass til både dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Samme lekre parketten, fargevalg på vegger og downlights i himling som i øvrige rom. Det er også plass til garderobeløsninger. Fra hovedsoverommet er det utgang til en av takterrassene - en perfekt start på

dagen.

Soverom 2
Soverom 2 er også av god størrelse. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller walk-in garderobe.

## Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett i flettet mønster.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte- og profilerte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Uno form kjøkkeninnredning fra 2008. Gaggenau hvitevarer. Siemens oppvaskmaskin.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2011/2012. Fliser på betong. Sluk i metall. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Varmekabler i gulvstøpen.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.
- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
- Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrasser
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Ett soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Innvendige gulv - Bad
Tilstandsvurdering: Målinger viser svakt fall på gulvet. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

- Innvendige vegger - Bad
Tilstandsvurdering: Det er registrert krakelering av flis i vinduskarmen. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Sameiet disponerer 13 parkeringsplasser, hvorav 6 garasjeplasser og 7 parkeringsplasser. Parkeringsplass leies ut for 506 kr/mnd. etter ansiennitet. Selger opplyser om at det er god kapasitet i sameiet og en parkeringsplass er utlyst, men står per 20.06 ledig. I tillegg disponerer selger en parkeringsplass i dag, som også vil bli utlyst til beboerne.

## Modernisering og påkostninger

2025: Nymalt.
2021: Satt opp lettvegg og etablert ekstra soverom.
2018: Ny membran over takterrasser.
2014: Markise over en takterrasse.
2012: Pusset opp badet. Ny peisinnsats.
2010/2011: Nye radiatorer. Nye spotter og downlights.
2008: Uno form kjøkkeninnredning. Gaggenau hvitevarer. Simens oppvaskmaskin.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert fasaden 2023/2024 Nye soilrør 2019 Ny peis hos oss i 2012

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm fasadearbeidet ble det også gjort noe dreneringsarbeid mener jeg å huske.

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

sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Nye målere på radiatorer

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Store arbeider i gården de siste årene. Rehabilitert fasaden 2023/2024 Nye porter og gjerder rundt eiendommen 2024 Nye vinduer i felles oppganger Nye garasjeporter fra Hörmann Asfaltert nedkjørsler Nye soilrør 2019

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke nødvendig i 4. etasje

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje i en slange i toalettkassen. Ble utbedret på forsikring.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Utføres ifbm salget nå

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er oppmålt til salg

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noen av spottene i taket er modne for utskiftning innen noe tid.

## Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Ytterdører:
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.
- Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.
- To terrassedører uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Enkelte karmer, rammer og tettedetaljer fremstår av noe eldre dato.

Terrasser:
- Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og ett soverom, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, forblendet med duk. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Skillevegger i metall, med frostet glass i felt. Elektrisk markise.
- Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, forblendet med duk. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
- Peisovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

ca. 10 000 kwh

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 909,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 909,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), bredbånd (1000/1000 mpbs), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
TV og internett: kr 397,-
Brensel: kr 1 210,-
Felleskostnader: kr 2 302,-

Det blir innkrevd et a-kontobeløp hver mnd. for brensel. Ista avregner årlig pr. 30. juni. Hver seksjon mottar enten faktura for rest beløp til innbetaling eller en utbetaling vedr. for mye innbetalt.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 471 700,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 886 800,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Thunes vei 8-10, orgnr. 987399554

### Om sameiet

Sameiet Thunes vei 8-10 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 399 554, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:
- Thunes Vei 8 A og B
- Thunes Vei 10 A og B

Sameiet består av 31 boligseksjoner fordelt på to bygninger på eiendommen gårdsnummer 3, bruksnummer 376 i Oslo kommune.

Sameiet har de senere årene blant annet:

- Pusset opp fasaden på begge bygg i 2023/2024
- Nye soilrør i 2019
- Bytter vinduer i felles oppganger i 2024
- Nye porter og gjerder i 2024
- Asfaltert nedkjørsel til garasjene i 2024
- Byttet til elektriske garasjeporter

- Lagt opp ny belysning i trappeoppganger og uteareal

Alle oppgraderingene lot seg gjennomføre uten låneopptak grunnet salg av sameiets vaktmesterleilighet. Sameiet har god økonomi.

Sameiet har fellesvaskeri og tørkerom, som disponeres av beboer som på forhånd har tegnet seg på den opphengte vaskelisten.

### Forretningsfører
BOB BBL

### Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 2 720 274,-. For 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr. 66 500,-.

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6607939

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 810 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og er derfor ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt område i en stille blindvei på Madserud/Frogner. Her har du anledning til å bo tilbaketrukket, skjermet for trafikk, med tilgang til trivelige felllesarealer. Fra leiligheten er det gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Det er kort avstand til Bygdøy og Frognerparken som byr på gode turmuligheter. Her kan du variere søndagsturen mellom stiene langs fjorden på Bygdøy eller via Madserud Allé opp til Frognerparken. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. Med sin nærhet til Bygdøy har du stort friluftstilbud. På Bygdøy finner du skiløyper, badeplasser, museer, treningsløyper, kajakklubber og seilemuligheter. Det er også gangavstand til marina/båtplasser i Bestumkilen og Frognerkilen.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og tog i gangavstand fra boligen.

Thune har et trivelig lokalmiljø med et godt utvalg av kaféer og restauranter. Videre byr Skøyen på et bredt tilbud av butikker med en attraktiv handlegate som har blitt et naturlig møtepunkt for beboere og besøkende i Oslo Vest. Her finner du alt du trenger på ett sted med restauranter, hotell, kontor, treningssentre, samt en god miks av kjedeforretninger og spesialforretninger. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet MENY, Kiwi og Coop Mega.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1946.

Videre foreligger ekspedisjonsdokument for varmeanlegg fra 1948.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret og det er registert følgende mindre avvik:
- Bad er utvidet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Det er etablert soverom i opprinnelig kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Kjøkken er flyttet til deler av opprinnelig soverom og kott. Tiltaket er søknadspliktig fordi det innbærer bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (kjøkken). Tiltaket er ikke omsøkt.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. sak 927/39 (S-171GA).

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Plansaker:
Drammensveien 118 - Detaljregulering
Saksnummer: 201005792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.05.2010
Status: Planforslag
Hensikt: Hensikten med planforslaget er å omregulere deler av eksisterende friområde til barnehageformål og å regulere bruken av eksisterende transformatorstasjon og løkkehus (Katrinelund) i samsvar med dagens bruk. Hele området er i dag regulert til friområde med turvei, i forlengelse av turvei B1 langs Frognerbekken. Bygningene i planen er tillatt brukt til henholdsvis industri/kontor-formål og bolig. Som del av Citadel-reguleringen på Skøyen på slutten av 80-tallet ble området regulert til friområde, men den nødvendige videreføringen av turveien over sporområdet sør for planområdet ble ikke etablert. Siden den tid har utviklingen av området stått stille i påvente av at kommunen tar stilling til om turvei B1 skal videreføres ned til sjøen.

Thorvald Erichsens vei 3 - Planforslag til politisk behandling - Boliger
Saksnummer: 202116267 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.10.2021
Beskrivelse: Thorvald Erichsensvei Eiendom AS foreslår å omregulere Thorvald Erichsens vei 3 fra bolig med tilhørende anlegg til boligbebyggelse. Eiendommen er i dag opparbeidet som tennisbane, og hensikten med planforslaget er å regulere en frittstående boligblokk med sju leiligheter fordelt på fire etasjer.

Byggesaker:
Thunes vei 8 B - Åpning i bærevegg for ny dør
Saksnummer: 202550225 - Byggesak
Mottatt sak: 08.01.2025
Status: Tillatelse gitt

Thunes vei 12 B - Bruksendring
Saksnummer: 202200443 - Byggesak
Mottatt sak: 07.01.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Gustav Vigelands vei 5 - Riving av balkonger
Saksnummer: 200913759 - Byggesak
Mottatt sak: 04.12.2009
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/376/29:
03.12.1948 - Dokumentnr: 12686 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1948 - Dokumentnr: 13506 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/vann- og kloakkvesenet.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1985 - Dokumentnr: 32642 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
INNENFOR 90% AV LÅNETAKST AVGITT AV TAKSTMANN GODKJENT AV FORSIKRINGSRÅDET.

17.06.2025 - Dokumentnr: 683332 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.11.1984 - Dokumentnr: 58660 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 605/21567
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 17 800,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 620,-

Samlet skal selger betale kr. 147 885,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. juni 2025

## Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

## Megler 2

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Thunes vei 10B

# Thunes vei 10B

Nabolaget Madserud - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | **16 min** |
| 677 elever, 40 klasser | 1.4 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | **22 min** |
| 711 elever, 46 klasser | 1.8 km |
| **Smestad skole (1-7 kl.)** | **22 min** |
| 572 elever, 31 klasser | 1.9 km |
| **Bestum skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 535 elever, 21 klasser | 2.7 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | **6 min** |
| 816 elever, 33 klasser | 2.9 km |
| **Wang Toppidrett** | **6 min** |
| 18 klasser | 3 km |

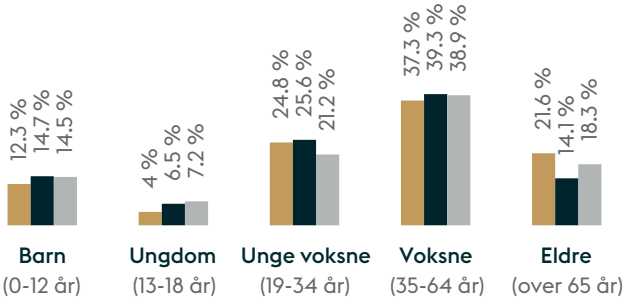
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Thune** | **3 min** |
| Linje 20, 31 | 0.2 km |
| **Thune** | **3 min** |
| Linje 13 | 0.2 km |
| **Skøyen stasjon** | **10 min** |
| Totalt 9 ulike linjer | 0.8 km |
| **Borgen** | **21 min** |
| Linje 1, 2, 3, 5 | 1.7 km |
| **Oslo S** | **11 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 6.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Casinetto Borettslags barnehag...** | **7 min** |
| 18 barn | 0.5 km |
| **Casinetto barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 63 barn | 0.6 km |
| **Askeveien barnehage (0-5 år)** | **8 min** |
| 87 barn | 0.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Madserud | 1 024 | 539 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

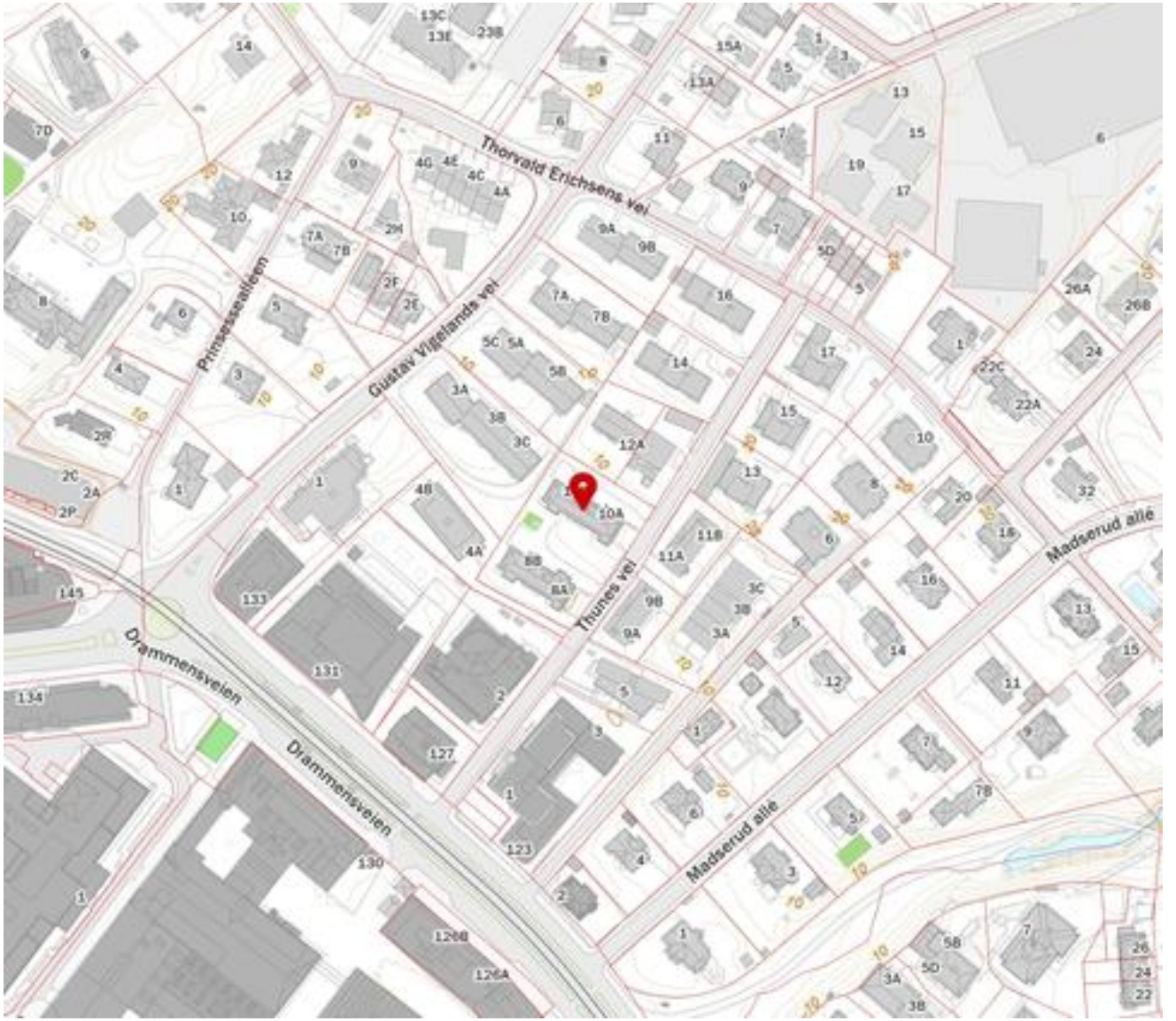
## Sport

| | |
|---|---|
| Oslo Tennisklubb | 4 min |
| Casinetto balløkke | 7 min |
| SATS Sjølyst | 8 min |
| EVO Sjølyst | 8 min |

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## THUNES VEI 10 B, 0274 OSLO, 0274 OSLO

Gnr: 3 Bnr: 376 Seksjon: 29
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 17/06/2025 |
| Utskriftsdato: | 17/06/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97778 |
| Referansenr: | |

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med takterrasse på hver side.

**Standard**
Velholdt leilighet med normal/god standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**
*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2025: Nymalt.
Ca. 2021: Satt opp lettvegg og etablert ekstra soverom.
2018: Ny membran over takterrasser.
2014: Markise over en takterrasse.
2012: Pusset opp badet. Ny peisinnsats.
2010/2011: Nye radiatorer. Nye spotter og downlights.
2008: Uno form kjøkkeninnredning. Gaggenau hvitevarer. Simens oppvaskmaskin.

**Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

2019: Nye soilrør.
2023/2024: Fasadeoppussing. Nye vinduer i fellesarealer. Nye garasjeporter. Asfaltert innkjørsel til garasje. Nye gjerder og porter til eiendommen. Malt felles trappeoppganger.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Bjørn Johan Grini |
| Takstmenn: | Peder Vilhelm Aubert |
| Befaring/tilstede: | Eier: Bjørn Johan Grini, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 3 Bnr: 376 Seksjon: 29 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2810.6 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 605 / 21567 |
| Hjemmelshaver: | Jenny Haugan Storm-Johannessen og Bjørn Johan Grini |
| Adresse: | Thunes vei 10 B, 0274 OSLO, 0274 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 17/06/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | | | |
| Ambita infoland | 17/06/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1947 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 61 | 61 | 0 |
| Sum bolig: | 61 | 61 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 4. etasje | Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 61 | 0 | 0 | 31 |
| Sum bolig: | 61 | 3 | 0 | 31 |
| Sum BRA: | 64 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 4. etasje | Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².



## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.
Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.
Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

To terrassedører uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.
Enkelte karmer, rammer og tettedetaljer fremstår av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet smijernsdør med glassfelt til ett soverom.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og ett soverom, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, forblendet med duk. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Skillevegger i metall, med frostet glass i felt. Elektrisk markise.

Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, forblendet med duk. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluftsventil på yttervegger i stue. Friskluft via spalteventiler i vinduer i bad og ett soverom. Kullfilterventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Ett soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2003 og 2011/12.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte- og profilerte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Uno form kjøkkeninnredning fra 2008. Gaggenau hvitevarer. Simens oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett i flettet mønster.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1



Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2011/2012.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Målinger viser svakt fall på gulvet. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert krakelering av flis i vinduskarmen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Mindre svelling i underkant av benkeskapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmekabler i gulvstøpen. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1 |

Hulltaking – Bad, 4. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet og kjøkkeninnredningen som ikke er egnet for hullborring. |
| Tilstandsvurdering: | TG: IU |



**Rapportens forutsetninger:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Storm-Johannessen, Jenny H | 9578-5999-4-3853494 | 2025-06-19 11:57:30 |
| Grini, Bjørn Johan | 9578-5993-4-2885368 | 2025-06-18 16:31:45 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0392/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Thunes vei 10B, 0274 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Jenny Haugan Storm-Johannessen, Bjørn Johan Grini

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2018

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitert fasaden 2023/2024 Nye soilrør 2019 Ny peis hos oss i 2012

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifbm fasadearbeidet ble det også gjort noe dreneringsarbeid mener jeg å huske.

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Nye målere på radiatorer

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Store arbeider i gården de siste årene. Rehabilitert fasaden 2023/2024 Nye porter og gjerder rundt eiendommen 2024 Nye vinduer i felles oppganger Nye garasjeporter fra Hörmann Asfaltert nedkjørsler Nye soilrør 2019

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

**Eventuell kommentar:** Ikke nødvendig i 4. etasje

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Liten lekkasje i en slange i toalettkassen. Ble utbedret på forsikring.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Utføres ifbm salget nå

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Boligen er oppmålt til salg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Noen av spottene i taket er modne for utskiftning innen noe tid.



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 14-0392/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Grini, Bjørn Johan** | **2025-06-18** | **Storm-Johannessen, Jenny H** | **2025-06-19** |

Identifikasjon

bankID Grini, Bjørn Johan

Identifikasjon

bankID Storm-Johannessen, Jenny H

Signicat

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

Grini, Bjørn Johan
Thunes vei 10 B, 0274 OSLO

Vår ref.: 0579-1-29, Christian Jarland
Dato: 17.06.2025

Deres henvendelse av 17.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 29 i Sameiet Thunesvei 8-10 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Thunesvei 8-10 |
| Tilknyttet boligselskap: | Nei |
| Org.nr.: | 987399554 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 29 |
| Seksjons-/andelseier: | Grini, Bjørn Johan<br>Storm-Johannessen, Jenny |
| Adresse: | Thunes vei 10 B, 0274 OSLO |

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 91752397 |

**Fellesutgifter:**

| | | |
|---|---|---|
| Tv og Internett | 397,00 | Månedlig |
| Brensel | 1 210,00 | Månedlig |
| Felleskostnader | 2 302,00 | Månedlig |

Sum felleskostnader: 3 909,00

**Restanse felleskostnader**

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

**Spesifikasjon av lån**

Sameiet Thunesvei 8-10 har ikke lån.

**Kontaktinformasjon til styret**

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Agnes Frederikke Rinde Neby |
| Styrets e-post: | thunesvei.8-10@mittbob.no |

**Tredjepartsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Andel gjeld pr 31.12.2024 | 17 345 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 45 831 |

**Bygning/eiendom**

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1948 |
| Gårds-/bruksnr: | 3/376 |

**Særskilte opplysninger**
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Parkering og garasjeplasser følger ikke leiligheten. Plassene tildeles av styret.

Det blir innkrevd et a-kontobeløp hver mnd. for brensel. Ista avregner årlig pr. 30. juni. Hver seksjon mottar enten faktura for rest beløp til innbetaling eller en utbetaling vedr. for mye innbetalt.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SAMEIET THUNES VEI 8-10**

***

Generalforsamlingen finner sted:

**Onsdag 26. juni 2024, kl. 19.00.**

**Sted: Hagen mellom Thunes Vei 8 og 10.**

**Til behandling foreligger følgende saker:**

1. Konstituering:
   - Status fremmøte
   - Godkjenning av innkalling
   - Godkjenning av dagsorden
   - Valg av referent
   - Valg av medunderskriver til protokoll
   - Valg av tellekorps
2. Muntlig informasjon om driftsåret 2023.
3. Godkjenning av årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning 2023
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg.

**Som vedlegg følger:**

- Årsregnskap for 2023
- Revisjonsberetning for 2023

Oslo, den 13. juni 2024
For styret i Sameiet Thunes vei 8-10

Agnes Haugen
Styreleder



# Sameiet Thunesvei 8-10
# 2023



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Resultatregnskap 2023

Sameiet Thunesvei 8-10
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 1 315 520 | 1 161 762 | 1 310 000 | 1 334 500 |
| A konto innbetalt energi | | 515 499 | 610 889 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 3 000 | 71 600 | 0 | 0 |
| Gevinst avgang driftsmidler | | 0 | 4 200 000 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **1 834 019** | **6 044 251** | **1 310 000** | **1 334 500** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 72 897 | 89 014 | 146 000 | 71 000 |
| Styrehonorar | 5 | 170 000 | 80 000 | 60 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 34 249 | 23 831 | 29 000 | 21 000 |
| Avskrivninger | 6 | 8 872 | 8 872 | 9 000 | 9 000 |
| Andre kostnader fellesanlegg | | 907 | 46 198 | 0 | 0 |
| Felles strøm og varme | | 45 955 | 78 030 | 75 000 | 45 000 |
| Kostnader fellesmåling energi | | 515 499 | 610 889 | 0 | 0 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 268 247 | 226 189 | 240 000 | 287 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 289 624 | 352 480 | 310 000 | 353 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 82 110 | 121 175 | 0 | 18 000 |
| Vedlikehold | 9 | 2 883 627 | 778 372 | 300 000 | 300 000 |
| Forretningsførsel | | 77 275 | 48 000 | 63 500 | 68 000 |
| Revisjonshonorar | | 28 900 | 9 625 | 10 000 | 14 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 9 450 | 0 | 0 | 10 000 |
| Forsikring | | 129 499 | 144 712 | 162 000 | 145 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 617 110** | **2 617 386** | **1 404 500** | **1 401 000** |
| **Driftsresultat** | | **-2 783 092** | **3 426 865** | **-94 500** | **-66 500** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 61 857 | 24 645 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 1 099 | 407 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | | **62 956** | **25 052** | **0** | **0** |
| Andre rentekostnader | | 138 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | | **138** | **0** | **0** | **0** |
| **Resultat av finansposter** | | **62 818** | **25 052** | **0** | **0** |
| **Resultat** | | **-2 720 274** | **3 451 917** | **-94 500** | **-66 500** |
| Til/fra annen EK | | -2 720 274 | 3 451 917 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | -2 720 274 | 3 451 917 | 0 | 0 |



Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Thunesvei 8-10
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 6 | 22 180 | 31 052 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **22 180** | **31 052** |
| **Sum anleggsmidler** | | **22 180** | **31 052** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 29 716 | 26 235 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 101 838 | 94 066 |
| Andre fordringer | | 9 008 | 3 574 |
| Tilgode energi/brensel | | 0 | 19 854 |
| **Sum fordringer** | | **140 562** | **143 729** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 386 853 | 4 048 957 |
| Skattetrekk | | 56 958 | 6 288 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **1 443 811** | **4 055 245** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 584 373** | **4 198 974** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 606 553** | **4 230 026** |



Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Thunesvei 8-10
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 179 039 | 3 899 312 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 179 039** | **3 899 312** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 179 039** | **3 899 312** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 49 529 | 31 301 |
| Leverandørgjeld | | 88 152 | 103 549 |
| Skyldige off. myndigheter | | 90 991 | 16 562 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 66 747 | 58 239 |
| Skyldig energi/brensel | | 26 487 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 609 | 121 063 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **427 515** | **330 714** |
| **SUM GJELD** | | **427 515** | **330 714** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 606 553** | **4 230 026** |

Bergen,
Styret for Sameiet Thunesvei 8-10

| | | |
|---|---|---|
| Agnes Haugen<br>Styrets leder | Christopher Andreas Brun<br>Styremedlem | Alexander Nybø Eggum<br>Styremedlem |
| Bjørn Johan Grini<br>Styremedlem | Ernir Karason<br>Styremedlem | |



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3801 | Andel driftskostnader | 984 900 | 881 058 | 985 000 | 985 000 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 82 368 | 71 760 | 82 500 | 82 500 |
| 3812 | Utleie parkeringsplasser | 35 926 | 28 235 | 42 500 | 36 000 |
| 3816 | Kabel-TV | 132 480 | 109 989 | 134 000 | 146 000 |
| 3817 | Bredbånd | 66 240 | 55 176 | 66 000 | 73 000 |
| 3825 | Leieinntekter El-bil | 13 606 | 15 544 | 0 | 12 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **1 315 520** | **1 161 762** | **1 310 000** | **1 334 500** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3846 | Utleieleilighet | 0 | 71 600 | 0 | 0 |
| 3885 | Andre inntekter | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **3 000** | **71 600** | **0** | **0** |

## Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Antall ansatte: | 1 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 0,20 |

## Note 5 - Styrehonorar

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Styrehonorar | 160 000 | 50 000 | 60 000 | 60 000 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | 10 000 | 30 000 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **170 000** | **80 000** | **60 000** | **60 000** |



Dokumentet er elektronisk signert

**Note 6 - Andre eiendeler**

| | Infrastruktur ladeanlegg |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 44 360 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 44 360 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 8 871 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 22 179 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 22 180 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2021 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 |

**Note 7 - Driftskostnader**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5901 | Gaver ansatte | 374 | 0 | 0 | 0 |
| 6325 | Renovasjon | 19 164 | 15 126 | 0 | 14 000 |
| 6326 | Snømåking og brøyting | 4 998 | 0 | 0 | 1 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 8 024 | 0 | 0 | 8 000 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 36 325 | 4 498 | 0 | 40 000 |
| 6375 | TV/Bredbånd | 208 474 | 179 386 | 200 000 | 219 000 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 0 | 0 | 110 000 | 60 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 9 748 | 8 937 | 0 | 10 000 |
| 6400 | Leie maskiner og utstyr | 150 | 0 | 0 | 1 000 |
| 6940 | Porto | 358 | 358 | 0 | 0 |
| 7740 | Øreavrunding | 0 | -1 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 0 | 1 475 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 2 008 | 480 | 0 | 0 |
| 7790 | Andre kostnader utleieleilighet | 0 | 7 160 | 0 | 0 |
| 7794 | Andre kostn leilighet | 0 | 135 060 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **289 624** | **352 480** | **310 000** | **353 000** |

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6503 | Annet driftsmateriell | 8 759 | 2 114 | 0 | 10 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 53 768 | 8 453 | 0 | 2 000 |
| 6506 | Porttelefoni | 0 | 104 875 | 0 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 19 583 | 1 983 | 0 | 6 000 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, | 0 | 3 750 | 0 | 0 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **82 110** | **121 175** | **0** | **18 000** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 9 - Vedlikehold**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 2 452 377 | 78 038 | 0 | 0 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 12 242 | 57 448 | 0 | 0 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 115 930 | 19 541 | 0 | 0 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 194 065 | 283 199 | 0 | 0 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger Innvendig | 89 000 | 134 211 | 0 | 0 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 15 429 | 205 935 | 0 | 0 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 4 584 | 0 | 0 | 0 |
| 6690 | Vedlikehold | 0 | 0 | 300 000 | 300 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **2 883 627** | **778 372** | **300 000** | **300 000** |

**Note 10 - Disponible midler**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **3 868 260** | **407 470** |
| | | |
| Periodens resultat | -2 720 274 | 3 451 917 |
| Årets avskrivninger | 8 872 | 8 872 |
| Andre poster som påvirker disp.midler | 0 | 1 |
| **Endring i disponible midler** | **-2 711 402** | **3 460 790** |
| | | |
| **Disponible midler 31.12.** | **1 156 858** | **3 868 260** |

Sameiet Thunesvei 8-10 – Org.nr 987399554

*Dokumentet er elektronisk signert*

## 579 - Årsregnsk...

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Grini, Bjørn Johan | 2024-05-21 | Brun, Christopher Andreas | 2024-05-08 |
| Identification | | Identification | |
| bankID Grini, Bjørn Johan | | bankID Brun, Christopher Andreas | |
| Name | Date | Name | Date |
| Haugen, Agnes F Jarandsen | 2024-05-28 | Eggum, Alexander Nybø | 2024-05-21 |
| Identification | | Identification | |
| bankID Haugen, Agnes F Jarandsen | | bankID Eggum, Alexander Nybø | |
| Name | Date | | |
| Karason, Ernir | 2024-05-28 | | |
| Identification | | | |
| bankID Karason, Ernir | | | |

SIGNICAT

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

KPMG

**KPMG AS**
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Thunesvei 8-10

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thunesvei 8-10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: EKT00-X84NL-Z30U8-FJEBH-EMIQB-Z0N1B

KPMG

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: EKT00-X84NL-Z30U8-FJEBH-FMIQB-Z0N1B



PENNEO

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

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

**Ekerhovd, Magnar Høgh**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1525127*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2024-05-29 16:20:46 UTC*
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EKT00-X84NL-Z30U8-FJEBH-FMIQB-Z0N1B

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

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

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

# I SAMEIET THUNES VEI 8-10

**Dato:** 26. juni 2024 kl. 19.00-20.10.

**Sted:** Hagen i Thunes vei 8-10.

Møtet ble åpnet av: styreleder Agnes Haugen.

Til stede fra styret: Agnes Haugen, Bjørn Johan Grini, Alexander Eggum, Christopher Brun, Ernir Karasson

## 1. Konstituering

**a) Godkjenning av innkalling**

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen. Ingen hadde merknader.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

**b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)**

Antall seksjonseiere til stede: 13 seksjonseiere/stemmer representert.

**c) Valg av møteleder**
Forslag til møteleder: styreleder Agnes Haugen.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

**d) Valg av referent/protokollfører**
Forslag til referent: styreleder Agnes Haugen.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

**e) Valg av protokollunderskriver(e)**
Forslag til protokollunderskriver(e): Christopher Brun

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

**f) Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen. Eventuelt-saker kan tas opp på slutten av møtet.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).



## 2. Muntlig informasjon om driftsåret 2023

Styreleder redegjorde for arbeidet gjennom driftsåret 2023.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023. Styreleder gjennomgikk regnskapet og svarte på spørsmål.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag fra styret: Kr 60.000 som fordeles innad i styret etter styrets nærmere bestemmelse.

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

## 5. Valg av styre

Alexander Eggum var på valg og gikk ut av styret.

**Forslag til nytt styremedlem:** **Jakob Fredrikstad.**

Vedtak: Godkjent (enstemmig).

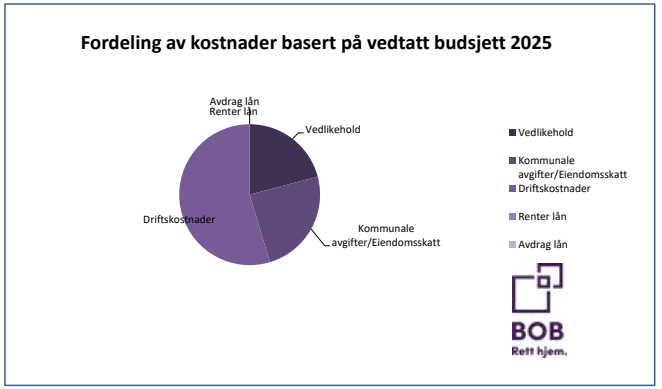
Årsmøtet ble så hevet. Enkelte andelseiere tok muntlig opp noen spørsmål/saker som styret besvarte. Styret vil ta med seg videre alle forslag og innspill i det videre arbeidet i styret.

**Møteleder** **Protokollunderskriver**

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskapets navn** | **579** | **SAMEIET THUNESVEI 8-10** |
| **Budsjett år** | **2025** | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|---|---|---|
| Vedlikehold | 300 000 | 24 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 352 000 | 28 % |
| Driftskostnader | 786 000 | 62 % |
| Renter lån | 0 | 0 % |
| Avdrag lån | 0 | 0 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -179 000 | -14 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 1 259 000 | 100 % |

**Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.**
**Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).**
**Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.**
**Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.**




BOB BBL
januar 2025

# Vedtekter
## for Sameiet Thunes vei 8–10
## Org.nr. 987 399 554

Vedtatt i årsmøte den 9. april 2019, endret på årsmøte
30.06.2021, 31. Mai 2023 i medhold av lov 16. juni 2017 nr. 65
om eierseksjoner

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1. Navn**

Sameiets navn er Sameiet Thunes vei 8–10.

**1-2. Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 31 boligseksjoner fordelt på to bygninger på eiendommen gårdsnummer 3, bruksnummer 376 i Oslo kommune.

(2) Hver boligseksjon består av en bruksenhet, som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang, der en seksjonseier har enerett til bruk. Bruksenheten har innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer i form av balkong og takterrasse. Bruksenheten omfatter innsiden av tilhørende balkong og tilhørende takterrasse over takpapp.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesareal.

**1-3. Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden (vedlegg 1).

**1-4. Generelle plikter**

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**2. Disposisjonsretten over seksjonene**

**2-1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**2-2. Godkjennelse av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter styret å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjennelse kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjennelse regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

**2-3. Godkjennelse av leietager**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietager må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter styret å godkjenne leietager, må melding om dette komme frem til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjennelse kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjennelse regnes som gitt.

(3) Leietager har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjennelse er gitt.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1. Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

(2) Bruksenheten kan bare brukes som bolig. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(3) Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

(4) En seksjonseier kan, for egen regning og med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

**3-2. Rett til å gjøre bygningsmessige forandringer**

(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og bygningens eksteriør uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Dette gjelder slikt som:

- antenner og antennekabler
- markiser
- ekstern sol-/vindskjerming
- skillevegger/gjerder/innglassing
- varmepumper
- plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser
- utendørs boblebad/badestamp
- utendørs belysning

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i avsnitt (1), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-3. Disposisjon av bod på fellesareal**

(1) Styret skal sørge for at boder på sameiets fellesareal fordeles så langt mulig likt til boligseksjonenes disposisjon. Fordelingen av boder skal fremgå av vedlegg til disse vedtektene.

**3-3. Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**4-1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og annet påbudt brannvernutstyr, samt den del av porttelefonanlegget som er montert i den enkelte boligseksjon
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- rør og forgreninger fra anboringene til stamledningsnettet
- vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert listverk
- innsiden av balkong, herunder sluk og gulvbelegg

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor. Innkassinger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Seksjonseier skal heller ikke stå for utskiftning av sluk, vinduer og veranda- og ytterdør, men er likevel ansvarlig for utskiftning av f.eks. ødelagte eller punkterte vindusruter når dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) En ny seksjonseier har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**4-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner som stamledningsnettet for strøm og vann/kloakk, forsvarlig ved like. Dette gjelder også eventuelle felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer og veranda- og ytterdører til boligene, utskiftning av sluk, eller reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Da sameiet foretok rørrehabilitering i 2019, ble ikke rørene i seksjon nr 13 og 28 rehabilitert. En uttalelse fra utøvende håndverkerfirma konstaterer at rørene var for utilgjengelig og dermed "urehabiliterbare" på dette tidspunkt. Seksjonseierne i disse seksjonene betalte like fullt sin andel av rørvedlikeholdet etter sameiebrøk. Seksjon nr 13 og 28 stilles ikke økonomisk ansvarlig dersom lekkasje eller andre problemer oppstår i forbindelse med rørene som løper igjennom og i tilknytning til disse seksjonene. Ved fremtidig rehabilitering av bad og dermed etablering av tilgang til soilrør/avløpsrør, skal rørfornyelse dekkes av sameiet som en felleskostnad.

**5. Sameiets garasje- og parkeringsplasser**

**5-1. Utleie av garasje- og parkeringsplasser**

(1) Styret skal sørge for at sameiets garasje- og parkeringsplasser tilbys for leie av seksjonseiere og leietagere som er bosatt i sameiet. Ledig plass leies ut til den søker som har lengst sammenhengende botid i sameiet.

(2) Plassen må kun brukes til egen eller hustandsmedlems kjøretøy påsatt lovlige kjennemerker. Den som leier plass må inngå skriftlig leiekontrakt med styret og følge de vilkår som styret fastsetter i leiekontrakten. Styret kan nekte å leie ut garasje- eller parkeringsplass til en husstand som tidligere har brutt vilkårene.

(3) Det er kun tillatt å leie mer enn én plass så lenge ingen annen beboer ønsker å leie plass. En beboer som allerede disponerer plass og ønsker å leie ytterligere en plass, må vike prioritet for søkere som ikke allerede disponerer en plass. En husstand som disponerer flere plasser, må innen fire uker avgi en av sine plasser når styret mottar søknad om plass fra en annen beboer.

**5-2. Ladepunkt for ladbar motorvogn**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for ladbar motorvogn i tilknytning til en garasje- eller parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen, er ugyldig.

### 6-2. Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akonto-beløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akonto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 7. Mislighold og pålegg om salg og fravikelse

### 7-1. Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene eller HMS-regelverk.

### 7-2. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1. Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 4 styremedlemmer Blant styremedlemmemmene skal det som hovedregel være mins ten seksjonseier fra henholdsviks Thunses vei 8 og Thunes vei 10.

(2) Styremedlem tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styreleder, og ett styremedlem  velges på like år, og ett styremedlem og velges på ulike år.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem eller varamedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

### 8-2. Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3. Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret ansetter forretningsfører og vaktmester.

**8-4. Styrets beslutningsmyndighet**

(2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5. Inhabilitet**

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

**8-6. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2. Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3. Innkallelse til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallelsen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallelsen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen i punkt 9.2 avsnitt (1).

**9-4. Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallelsen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallelsen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallelsen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallelsen. At saken

ikke er nevnt i innkallelsen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5. Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til en seksjonseier har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

**9-6. Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

**9-8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i loven eller disse vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til én eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**9-10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11. Inhabilitet**

(1) Ingen kan delta i en avstemning om
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1. Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2. Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3. Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap (bygningsforsikring). Styret skal også tegne huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring, samt yrkesskadeforsikring dersom sameiet er arbeidsgiver. Innboforsikring påligger den enkelte seksjonseier selv å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**SAMEIET THUNES VEI 8 OG 10**
(vedtatt på sameiermøte 09.04.2019)

**1. HUSORDENSREGLER/INSTRUKSER/HMS-RUTINER**
Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som gis av styret skriftlig eller gjennom vaktmesteren. Det forventes at beboerene i sameiet har nødvending kunnskap om sameiets HMS-rutiner, og følger disse.

**2. NATTERO, ANNEN STØY**
Det skal være nattero mellom kl. 23 og kl. 7 alle dager. Også utenfor dette tidsrom må det vises hensyn ved regulering av lyd/støy fra den enkelte seksjon.

Støy i forbindelse med oppussing, vil kunne forekomme i sameiet, og må aksepteres innenfor normal arbeidstid. Ved større oppussing som medfører mye støy, f.eks. oppussing av bad, skal naboer varsles før oppussingen starter.

3. **ADGANG TIL BYGNINGENE**
Inngangsdører til sameiets oppganger, samt garasjedører, skal alltid holdes lukket og låst. Dette for å forebygge innbrudd, samt holde skadedyr ute.

4. **KJELLER OG BODER**
I kjellerbodene skal det ikke oppbevares elementer som virker sjenerende på andre, og som kan tiltrekke skadedyr som feks rotter og mus, se HMS-rutiner punkt 2 og 7.

All bruk av åpen flamme i kjeller er forbudt iht brannforskrifter. Likeledes må HMS-rutiner følges iht oppbevaring av brannfarlig avfall, se HMS-rutiner punkt 3.Det er videre ikke tillatt å oppbevare gass i kjelleren, dette gjelder også gassbeholdere til grill, se HMS-rutiner punkt 3.

Ved må lagres forsvarlig med god klaring fra gulv, vegger og tak av hensyn til soppfare. Fuktig ved må tørkes før den anbringes i kjellersen.

Kjellerganger skal ikke benyttes til hensetting av beboernes private eiendeler, se HMS-rutiner punkt 3.

Kjellerdører og dører til fellesvaskeri skal holdes lukket og låst og lyset i kjeller holdes slukket når ingen er til stede.

**5. FELLESAREALER, PARKERING OG PARKERINGSPLASSER**
Utvendige og innvendige fellesarealer må ikke benyttes til plassering av beboernes eiendeler, se HMS-rutiner, punkt 3; Brannsikring og handlingsplan, vedlegg B. Unntak er sykkelparkering på gårdsplass i sykkelstativ eller på sted som er anvist ved skilting. Unntatt er også fellesbodene i kjeller, som kan benyttes til plassering av barnevogner, sykler, ski, sportsutstyr og lignende.

Parkeringsplassene på gårdsplassen kan kun benytttes av beboere med inngått leiekontrakt for parkering, og som har betalt leie for parkeringsplassen til sameiet. Kun de anviste parkeringsplassene kan benyttes.,
Ved inn- og utkjøring må gressareal ikke berøres. Portene skal lukkes etter passering.
Midlertidig parkering innenfor portene er tillatt ved flytting og kortere av-/pålessing. Midlertidig parkerte biler må ikke være til hinder for bruk av leiet parkeringsplass.

Plakater, oppslag og lignende må ikke anbringes på eiendommen eller bygningene, verken utvendig eller på innvending fellesareal. Unntatt er henvisningsplakater ved fremvisning av leilighet for salg.
Andre unntak kan gjøres med styrets skriftlige samtykke.

**6. FORURENSNING OG AVFALL**
Husholdningsavfall kastes direkte i søppelbeholderne på gårdsplassene.
Husholdningsavfallet skal pakkes forsvarlig i poser iht forskrifter fra Oslo Kommune. Flasker, glass og metall skal ikke kastes i søppelbeholderne på gårdplassene, men kan leveres i Oslo Kommunes miljøstasjoner, f.eks. i Gustav Vigelands vei.
Gjenstander som ikke får plass i beholderne, må ikke plasseres ved siden av disse og heller ikke andre steder på fellesareal ute eller inne.
Sameiet sørger for container en gang i året, for at beboerne kan kvitte seg med større avfallsgjenstander. Styret forbeholder seg adgang til å benytte containeren til hageavfall og til fjerning av gjenstander som beboerne har plassert på fellesareal i strid med sameiets HMS-rutiner og husordensregler før beboere får mulighet til å benytte containeren.
Avfall i forbindelse med oppussing må beboer selv fjerne. Oppussingavfall skal ikke plasseres på sameiets fellesarealer, verken ute eller inne. Dette gjelder også midlertidig plassering før fjerning av avfallet, beboer må oppbevare dette på egne arealer. Om beboer ønsker å benytte container ved fjerning av avfall, kan denne evt plasseres i fellesarealer etter skriftlig avtale med styret.

Enhver forurensning av gårdsplass, plener, oppganger og andre fellesarealer må unngås. Eier av hund eller andre husdyr må fjerne ekskrementer som dyrene legger igjen. Kast ikke papir, plast, sigarettsstumper eller annet skrot på tomten.

7. **FELLESVASKERI/TØRKING AV TØY**
Fellesvaskeri og tørkerom disponeres av beboer som på forhånd har tegnet seg på den opphengte vaskelisten. Samme beboer kan ikke disponere vaskeri mer enn en dag av gangen.
Vaskeriene kan brukes alle dager, i perioden 09.00-21.00. Rommene skal forlates i rengjort stand etter bruk. Vaskemaskiner skal benyttes i overensstemmelse med den oppslåttebruksanvisning og være rengjort etter bruk. Også filter i tørketrommel skal rengjøres etter bruk, se HMS-rutiner punkt 6 og vedlegg G.
Tørkerom skal være tom for vask iht liste. Når tørkerommet forlates skal radiatorer, de elektriske varmerør samt viften slås av. Eventuelle feil ved maskinene skal straks meldes enten til vaktmesteren eller styret ved e-mail thunesvei8-10@styrerommet.net

**8. TAKTERASSER OG BALKONGER**
Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av innvendig balkong (inkludert gulv) tilhørende sin seksjon, jfr. sameiets vedtekter § ~~8~~ 4.1.

Alle balkonggulv skal være dekket av ett vanntett/vannavvisende sjikt som går ca 5 cm opp på balkongens innervegg. . Om sameier/beboer oppdager sprekker i det vanntette/vannavvisende sjiktet som dekker balkonggulv, slik at vann kan trenge inn, må sameier straks utbedre skaden. Sameier/beboer må også informere styret om evt sprekker, og om de utebedringer som er planlagt gjennomført/er gjennomført. Sameiere som velger å legge fliser/heller osv på balkonggulvet må selv bære ekstrakostnadene dette medfører for evt. felles vedlikehold. Sameier er pliktig til å sørge for at sluket på balkong ikke er tett, samt fri for snø og avfall, jfr. sameiets vedteker § 4.1, 4) ~~sameiets vedlikeholdsrutine for balkonger av juni 2016~~ og sameiets HMS-rutinger punkt 3 og 8 om brannsikring og snømåking/strøing. Sluket skal til enhver tid være åpent og fritt for blader, jord og andre fremmedlegemer. På balkonger hvor sluk er dekket av trelemmer eller lignende skal det etableres tilgangsluke slik at sluket er lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Det skal ikke benyttes belegg på balkongen som holder på fuktighet, som for eksempel tepper. Slikt belegg kan føre til vannskade på balkonggulv.

Sameiere med disposisjonsrett til takterrasse må være forsiktige med takpappen, samt ha beskyttelseslemmer/gulvlemmer oppå pappen som kan flyttes ved inspeksjon og vedlikehold. Beboere må utvise forsiktighet for ikke å skade takpappen, dvs at man ikke skal gå på takpappen uten egnet fottøy, og utvise stor forsiktighet når beskyttelseslemmer/gulvlemmer ikke er på. Møbler eller andre gjenstander skal ikke sette direkte på takpappen, da den vil ta skade av dette. Beboere er selv ansvarlig for å vedlikeholde/oppbevare beskyttelseslemmene/gulvlemmene, slik at de ikke tar skade. Takterassene i fjerde etasje skal ikke rengjøres ved spyling. Se også sameiets vedlikeholdsrutiner for balkonger, av juni 2016.

9. **VÅTROM, VANNLEKKASJER OG FUKTSKADER**.
Enhver vannlekkasje fra utette rør må straks stoppes av beboer ved at hovedkranen stenges, inntil reparasjon er foretatt. Beboer i seksjonen hvor vannlekkasjen oppstod, må informere beboer i etasjen under, samt vaktmester og styret ved e-mail thunesvei8-10@styrerommet.net. Sameier må straks ihverksette reparasjon av vannlekkasjen. Se sameiets vedtekter § 4.1 3) for seksjons eiers ansvar for våtrom.
Sameier må påse at seksjonen har tilstrekkelig med utluftningsmuligheter, for å unngå kondens og fuktskader . Seksjonen må ha fungerende avtrekk/lufteventiler, samt tilstrekkelig med avtrekk/luftemuligheter fra kjøkken og bad. For å unngå fuktskader, må sameier påse at yttervegger i seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet, slik at man unngår fuktpunkt på veggene. Se også HMS-rutiner, punkt 6; VVS og Ventilasjon, samt vedlegg H.

10. **ANNET ARBEID UTFØRT AV VAKTMESTER**
Arbeide som vaktmesteren frivillig påtar seg å utføre for de enkelte beboere, betales direkte av vedkommende beboer til vaktmesteren etter avtale i det enkelte tilfelle. Slikt arbeide må ikke gå på bekostning av vaktmesterens arbeide for sameiet.

Gnr. 3 Bnr. 376

Thunesvei 12

T.nr. 1946/8426

Våningshus.

Blokk 1.

| | |
|---|---|
| G.nr. 3 | B.nr. 16 |
| Tomt nr | |
| Parsell n.: | |
| Bilag nr. | 1 |

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

| | |
|---|---|
| L. nr. | 8426-1946 |
| Dat. | 5/8 |
| Antall bilag | |

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

| | | |
|---|---|---|
| 1 etg: | 243 | m² |
| 2 etg: | | m² |
| 3 etg: | 243 | m² |
| 4 etg: | 227 | m² |
| Gard: | | m² |
| Uthus: | | m² |
| | 4/2 3/3 4/4 | |

B+4.

angående Våningshus

**Eier:**
Hr. adv.
Fred von Krogh
Dr. oecon. Hassel
adr. Karl Johansgt. 25
Torgt Oslo.
2 2

**Anmelder:**
Arkt
P.C. Brantzeg
adr. Frammesvn 12
Bygdø

**Sted:**
Oksenøen
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til Thunes vei

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei) 4/6-47.
Brannsjef: 4/6-47.
Klokkvesenet: 4/6-47.

Veisj. 9/8-46. 1644.
Gnr. Bnr.

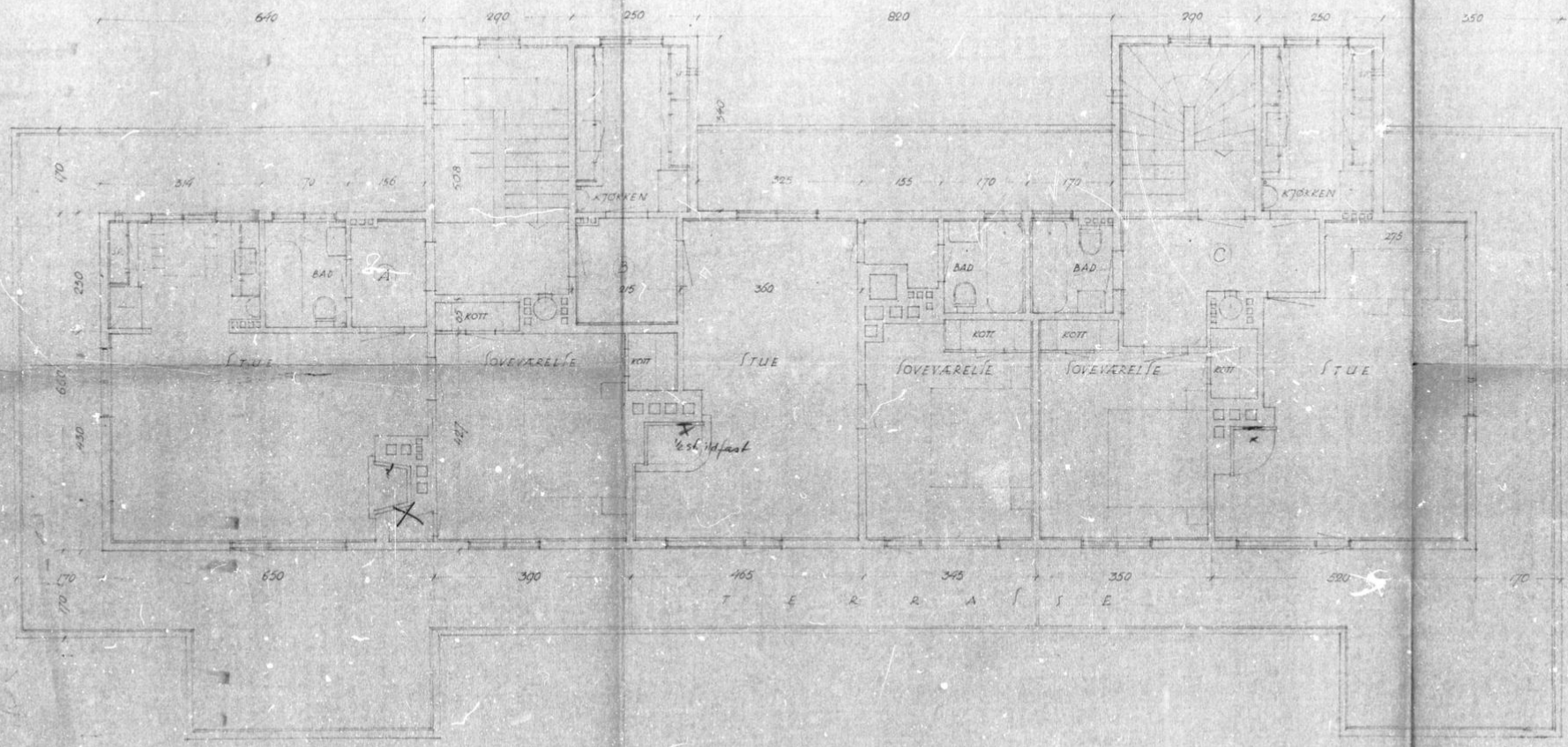
**Ansvarshavende:**
Herr ingeniør H. Heakonsen
Nygatan. 2. B. Oslo.
Kort. sendt 4/6-47. Fe prøve

adr.
Veierklæring innkommet: 24/5-47
Naboerklæring –
Gebyr: 13/2 47
Ferdigattest:
Gravn. sendt. 29-5-47.

Fasadene kan ikke anbefales godkjent.
Nye tegninger må innsendes.
Aker [illegible] den 29/8 1946
Hvake

3/2

NEDFOTOGRAFERT- 19 X




· THUNES VEI 12 · SKOYEN · GN. 3, BN. 16 ·
· BLOKK I · PLAN AV IV ETG. · MÅL = 1:50 ·

Oslo 15-3-47.
P. E. Blaauboer
Arkitekt M. N. A. H.

AKER BYGNINGSKONTOR
-9. JUN. 1947

2½
Bl. I

2 ex 9 × 6,6
140
18,6
18,6
224,2

gnr. 3 Bnr. 376
Thunes vei 12
Jnr. 1948/3197
Varmtrom og
Varmeanlegg

| G.nr. 3 | B.nr. 16 |
|---|---|
| Tomt nr | |
| Parsell nr. | |
| Bilag nr. | 1 |

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

| L. nr. 3197 |
|---|
| Dat. 31/5-48 |
| Antall bilag |

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Varmtvanns varmeanlegg.

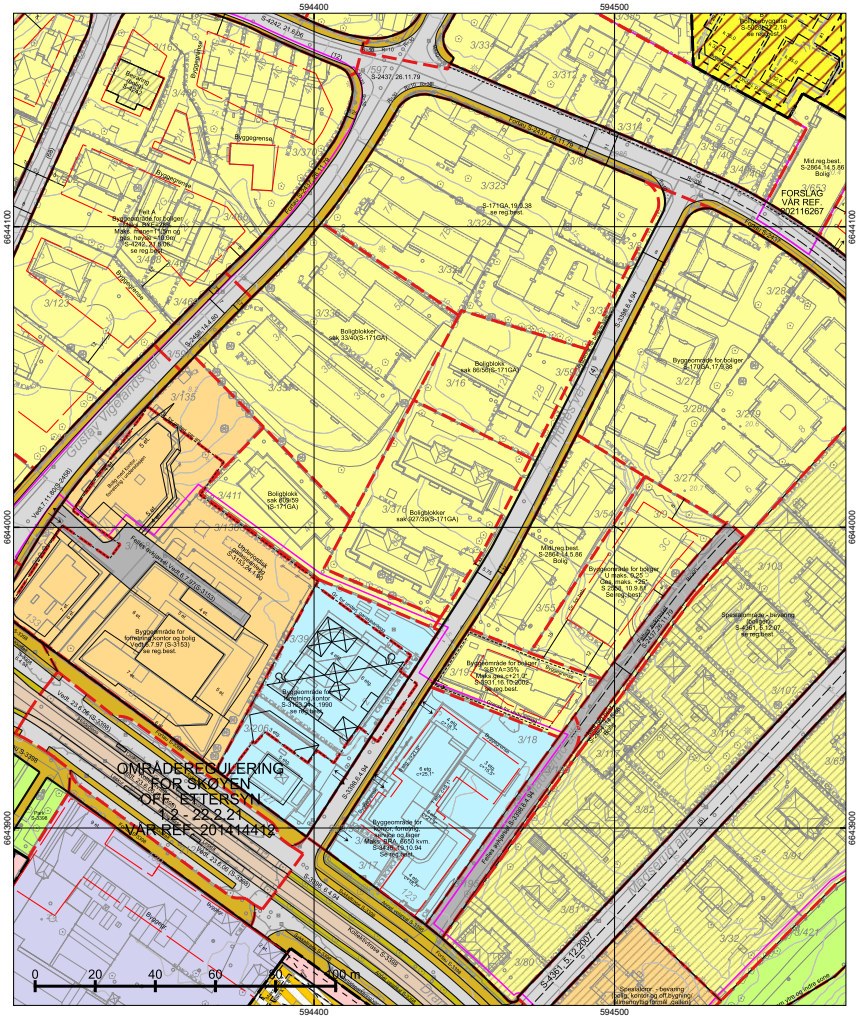
**Eier:** 9/6 Thunes vei 12
adr. Skøyen

**Anmelder:** Torolf Karlsen
adr. Pilestredet 41 b

**Sted:** Skøyen
Parsell nr.
av.
Tomt nr. 12
til Thunes vei
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr:
Ferdigattest:

Samme dags. post lot av at forskriftene best følges.
Oppsyn meddelt mon anmeldes av installatøren.
2/6 48.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-19, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 144653/ 86514253
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: THUNES VEI 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/376

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

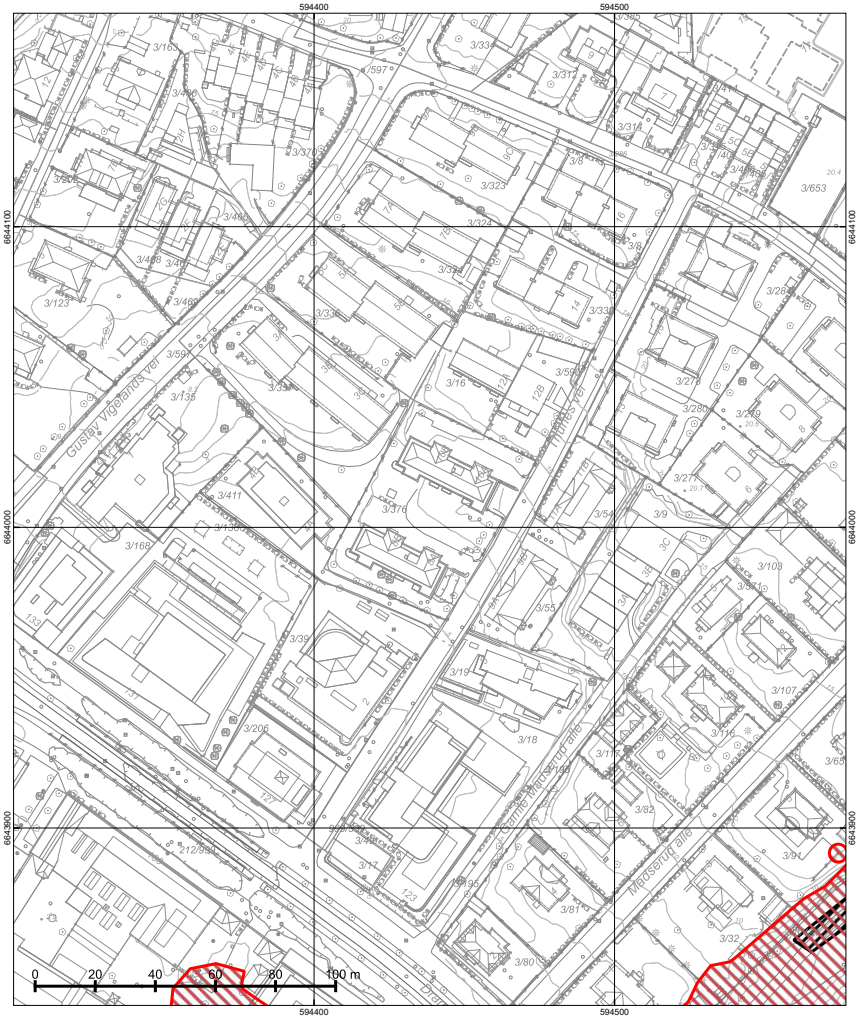
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

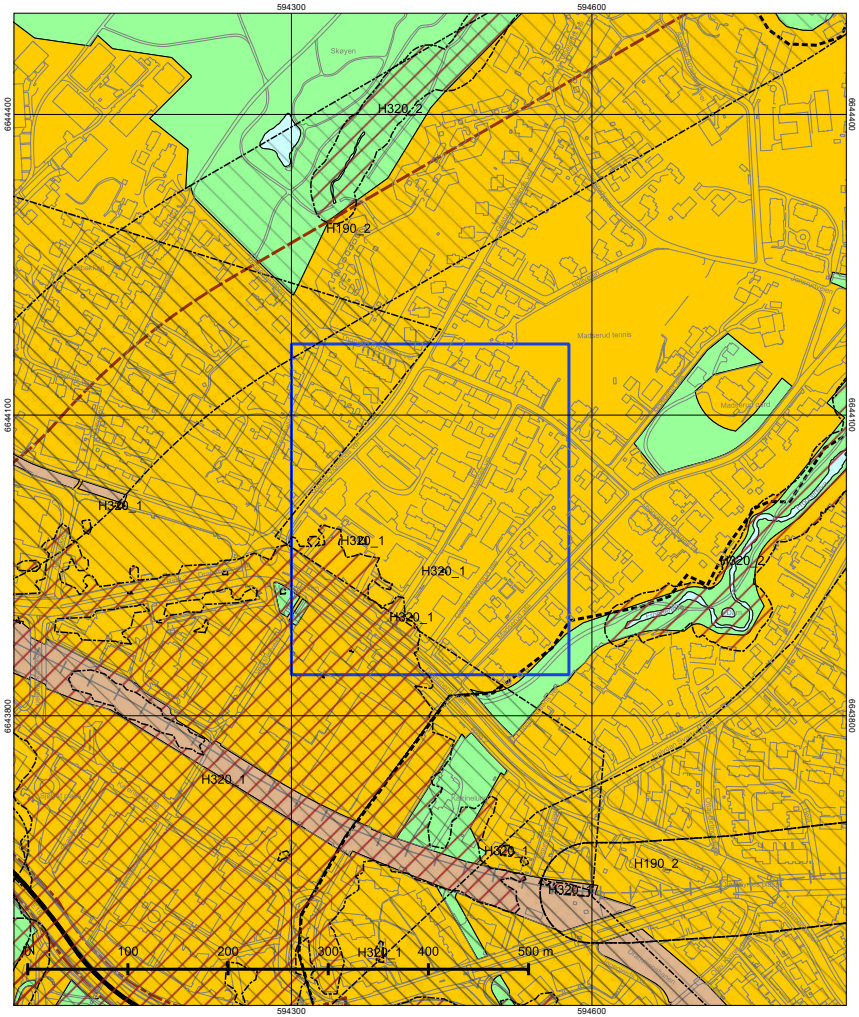
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 144653/ 86514253
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: THUNES VEI 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/376

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144653/86514253
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

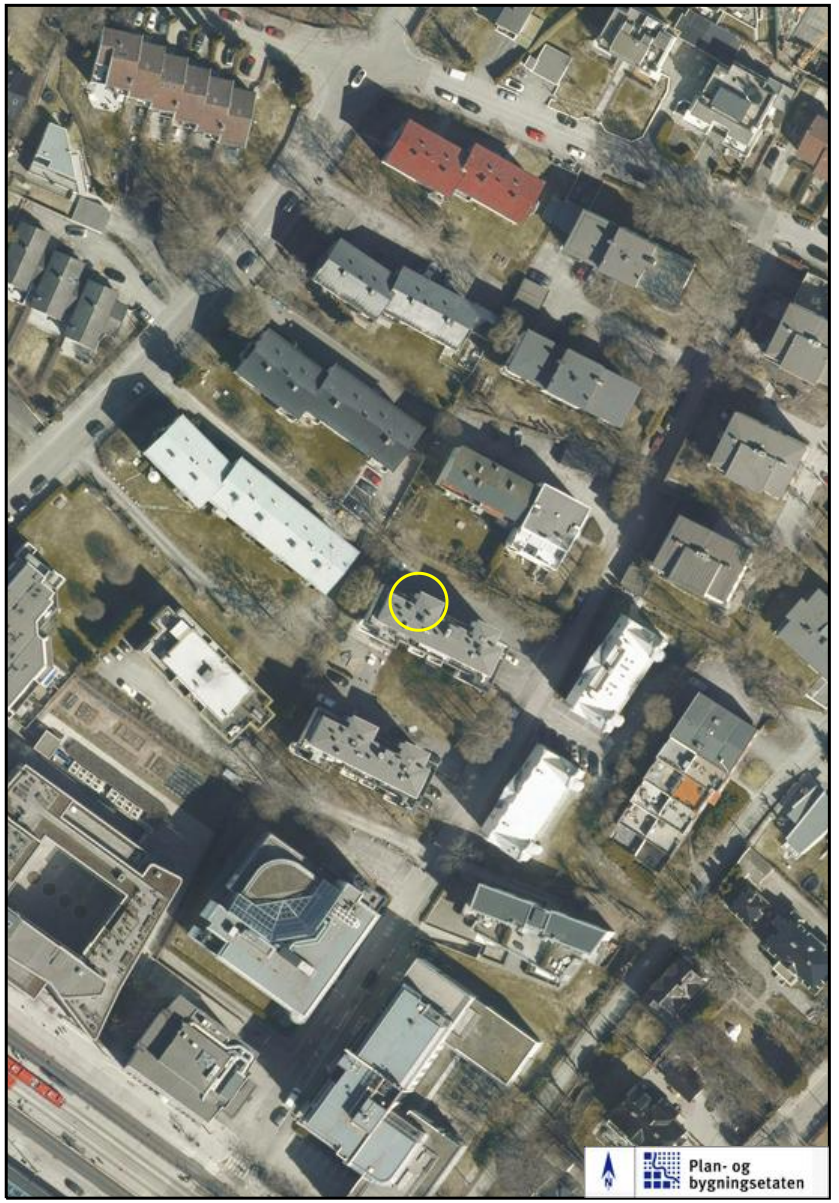
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



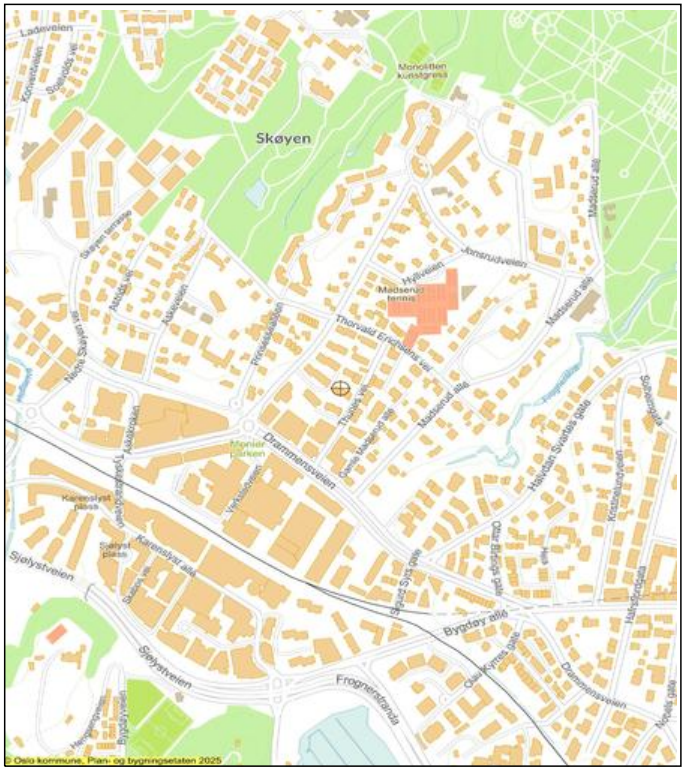



Thunes vei 10 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.06.2025

# Oversiktskart

Adr.: Thunes vei 10 B
Gnr bnr : 3 / 376

**Bydel :** ULLERN
**Skolekrets (2020/2021):** Skøyen


Skøyen
Monolitten kunstgress
Ladeveien
Konowsløkka
Skøyen vei
Skøyen terrasse
Abbedikollen
Abbedikollen
Nedre Skøyen vei
Prinsessealléen
Hjellveien
Medsenteret
Jonsrudveien
Thorvald Ericksens vei
Thunes vei
Mellomveien
Mellomveien
Mellomveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
THUNES VEI 10B

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514253
8594560

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 376

Vi viser til bestilling av 20250616 for THUNES VEI 10B.

**GNR. 3 BNR. 376**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1948.

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

**2810 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

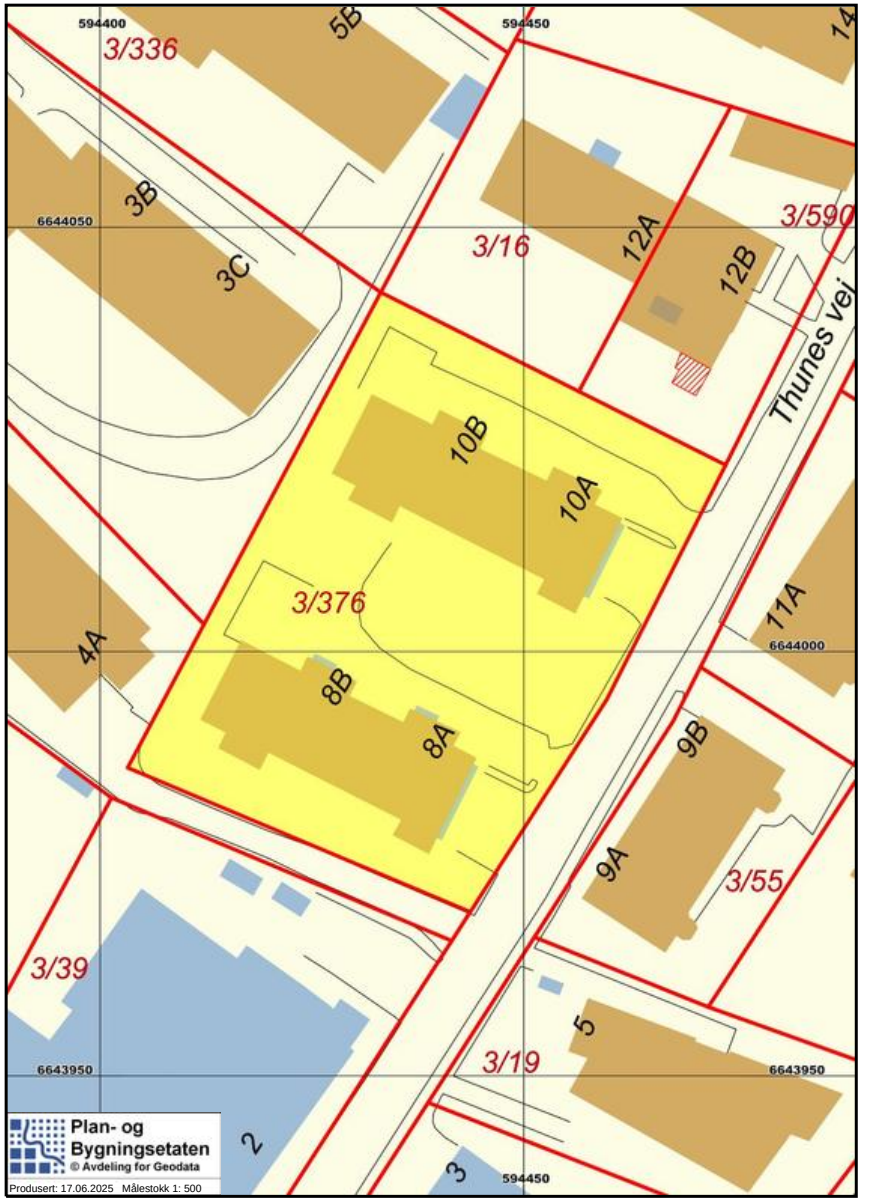
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

# S-3398

Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass.

**Vedtaksdato:** 06.04.1994

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198850366

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 29794, V230606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Rv161 Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass, vist på Plan- og bygningsetatens tegn. nr. VEP-9346, datert 6.12.93.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Vei, kollektivrase, holdeplass, fortau, sykkelfelt, parkering, annet veiareal.
- Byggeområde for bolig: Utnyttelse tilsvarende midlertidig reg.best.
- Friområde: Park

§ 3. Det skal gjennomføres før- og etterundersøkelse av støynivået.
De til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet om veitrafikkstøy skal følges. For tiden gjelder retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79
Vibrasjonsnivåer fra trafikk må ikke overstige grenser gitt i tillegg til internasjonal standard ISO 2631-2 i rom for varig opphold.

§ 4. Ved utbygging av Drammensveien skal det tas nødvendig hensyn til karakteristisk vegetasjon og eksisterende tørrsteinsmurer på strekningen øst for Madserud alle.

§ 5. Det skal anlegges tosidige trerekker langs veien, og annet veiareal skal beplantes eller gis en annen høyverdig behandling. Disse tiltakene skal være gjennomført senest ved åpning av veianlegget.

§ 6. Park i enden av Verkstedveien skal være opparbeidet senest ved åpningen av veianlegget.

§ 7. Utbyggingen skal sikre mulighetene for alternative fremtidige tilknytninger av Halvdan Svartes gate til Bygdøy alle.

§ 8. Utbyggingen skal sikre muligheten for en omlegging av Drammensveien, inklusive trikkeomlegging, vest for Gustav Vigelands vei i tråd med forslag til revidert kommunedelplan for Skøyen.

§ 9. Det skal legges til rette for funksjonshemmede ved detaljutforming av veien.

§ 10. Skiltportaler/-galger tillates ikke.

§ 11. Plassering av master for gatebelysning, trikkeledninger og trafikkskilt skal samordnes. Gatebelysning skal være i henhold til standard for indre by (PPG).

§ 12. Dokumentasjon av opparbeidelsesstandard skal forelegges Plan- og bygningsetaten for godkjennelse før arbeidet igangsettes.

§ 13. Kollektivtraseen skal kun benyttes av trikk, buss og taxi.

Oslo

# 92739

Ad.forandret utparselleringsplan for gnr.3, bnr.16,Birkely, Skøyen,Ullern.

92739 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.10.1939
**Vedtatt av:** Reguleringsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 193902318
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-171GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0153/25
Vår referanse: 3693286/25884099
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 154

Dato
06.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 58660 | 105 | 20.11.1984 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 3 | 376 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46


Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
20.NOV.84 058660
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskrift/kopi utgår

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Advokat John Mjøen, Karl Johans gt. 13 B, Oslo 1. 41 40 75

| | |
|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 3 \| Bnr. 0376 \| Fnr. \| Kommune Oslo<br>Navn \| Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **2. Eier** | A/S Thunes vei 8/10 |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[x] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>Jfr. vedlagte brev fra Oslo kommune, Boligetaten.<br>[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46


**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøkenes nevner = 21 567 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ 2 | ~~B~~ | ~~845~~ 735 | ~~1~~ 3 | ~~B~~ | ~~760~~ 580 |
| 1 | B | 530 | 21 | B | 815 |
| 2 | B | 735 | 22 | B | 855 |
| 3 | B | 1017 | 23 | B | 760 |
| 4 | B | 560 | 24 | B | 580 |
| 5 | B | 530 | 24 | B | 815 |
| 6 | B | 735 | 26 | B | 575 |
| 7 | B | 845 | 27 | B | 605 |
| 8 | B | 735 | 28 | B | 630 |
| 9 | B | 530 | 29 | B | 455 |
| 10 | B | 735 | 30 | | |
| 11 | B | 570 | 31 | | |
| 12 | B | 580 | 32 | | |
| 13 | B | 590 | 33 | | |
| 14 | B | 855 | 34 | | |
| 15 | B | 760 | 35 | | |
| 16 | B | 580 | 36 | | |
| 17 | B | 815 | 37 | | |
| 18 | B | 855 | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | 21567 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Rett kopi
A/S Thunes vei 8 og 10

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 8/11-1984. | Nils Bugge (s.) Betty Esjeholm (s.) K. Collin-Andresen (s.) |
| Sted: Oslo | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat John Mjøen, | Karl Johans gt. 13 B, 0154 Oslo 1. | 414075 |

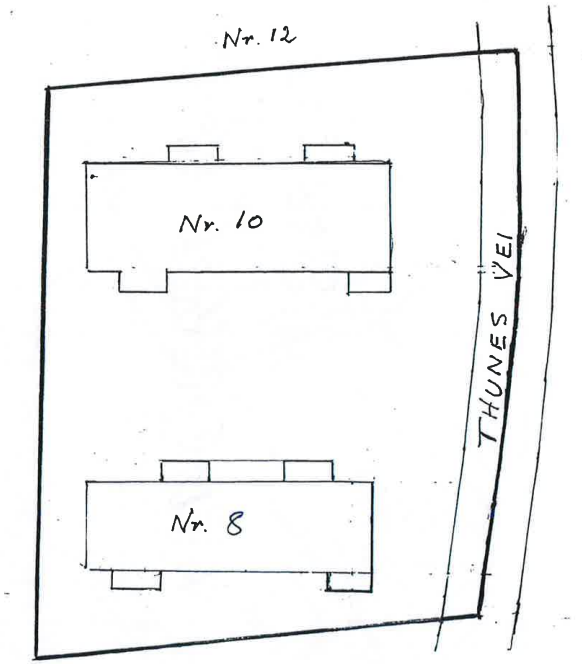
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46





Situasjonsplan - Thunes vei 8 / 10
Gnr. 3 bnr. 376

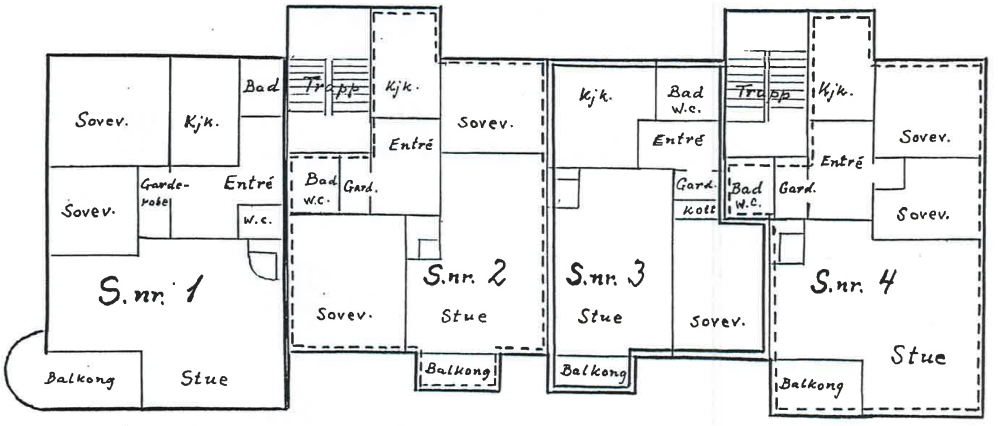
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46


Situasjonsplan

THUNES VEI 8/10 - Gnr. 3 bnr. 376

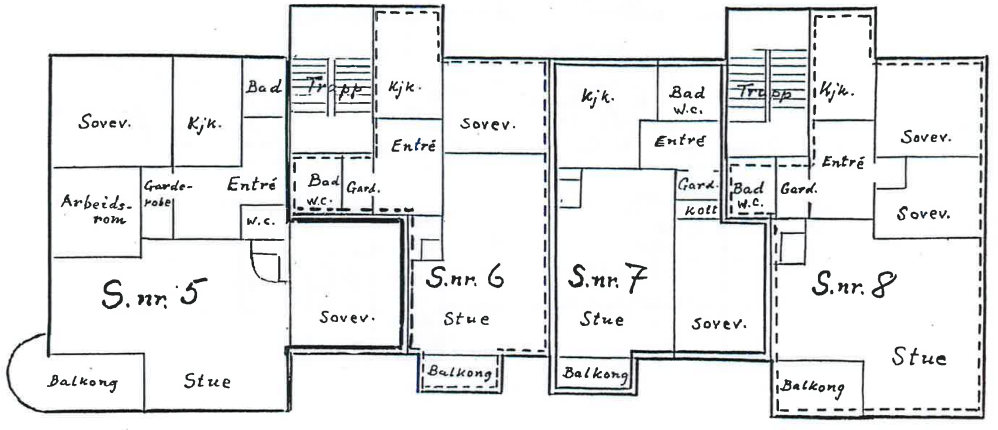
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46




THUNES VEI 8 – Gnr. 3 Bnr. 376
1. etasje.



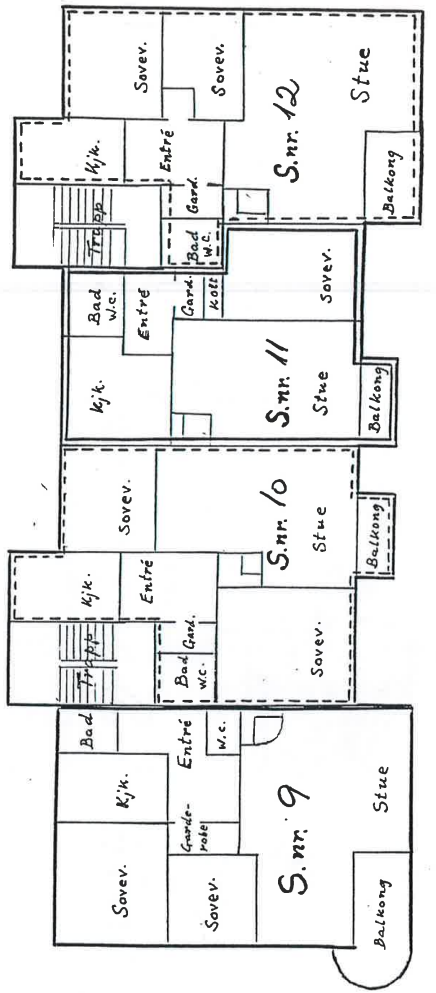
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46




THUNES VEI 8 – Gnr. 3 Bnr. 376
2. etasje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

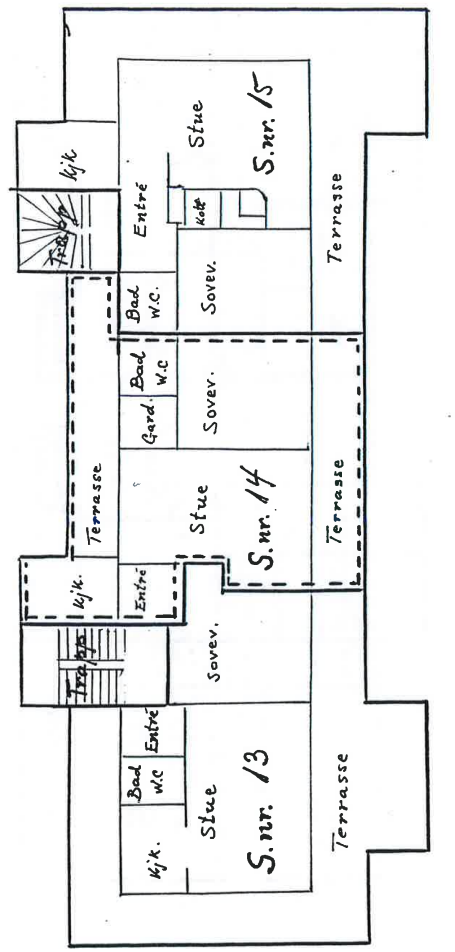





THUNES VEI 8 - Gnr. 3 Bnr. 376
3. etasje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

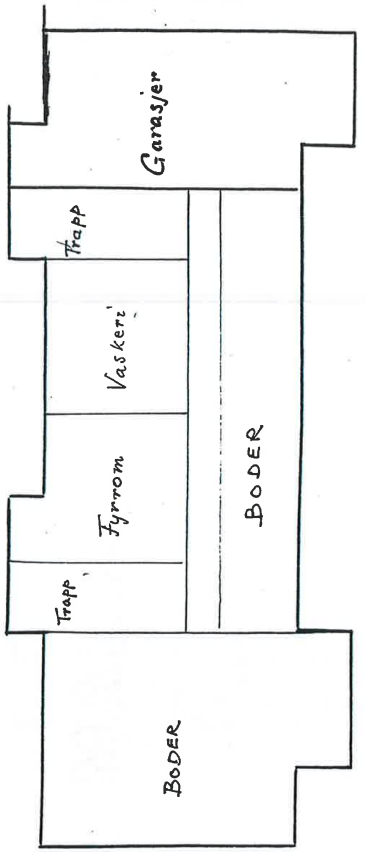





THUNES VEI 8 - Gnr. 3 Bnr. 376
4. etasje. (Huset har ikke loft)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

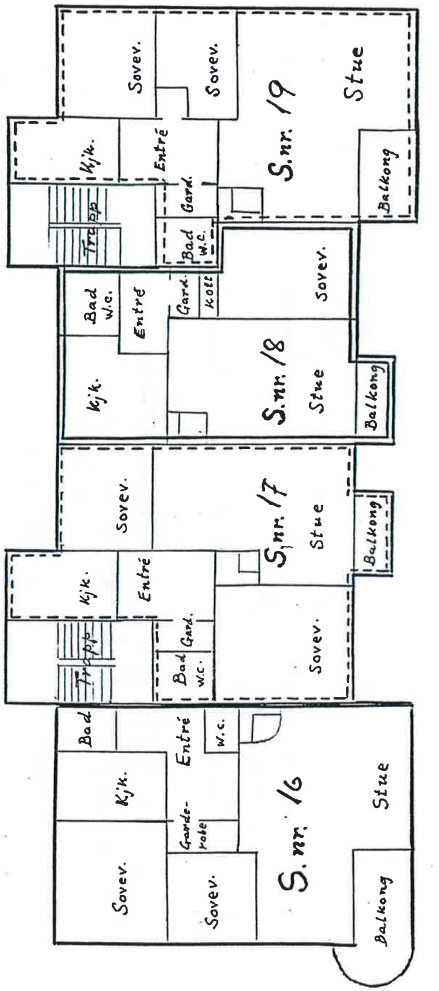





THUNES VEI 8 - Gnr. 3 Bnr. 376
Kjellerplan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

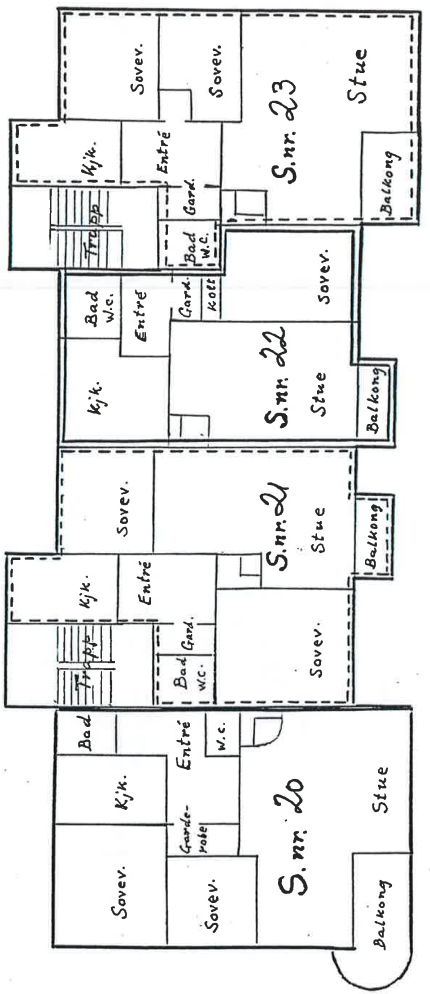





THUNES VEI 10 - Gnr. 3 Bnr. 376
1. etasje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

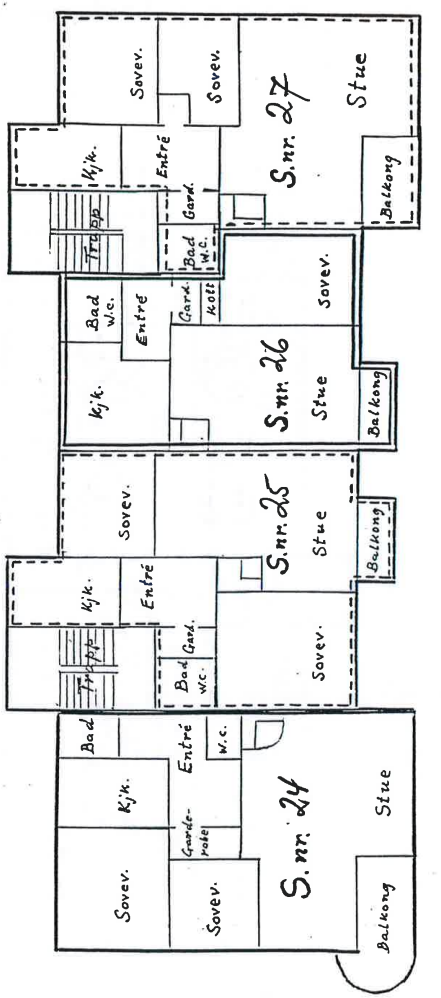





THUNES VEI 10 - Gnr. 3 Bnr. 376
2. etasje.

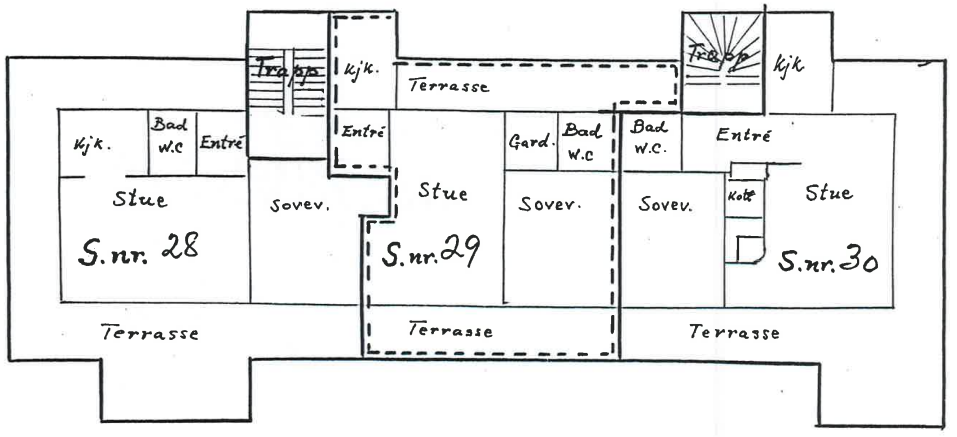
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46






THUNES VEI 10 - Gnr. 3 Bnr. 376
3. etasje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46

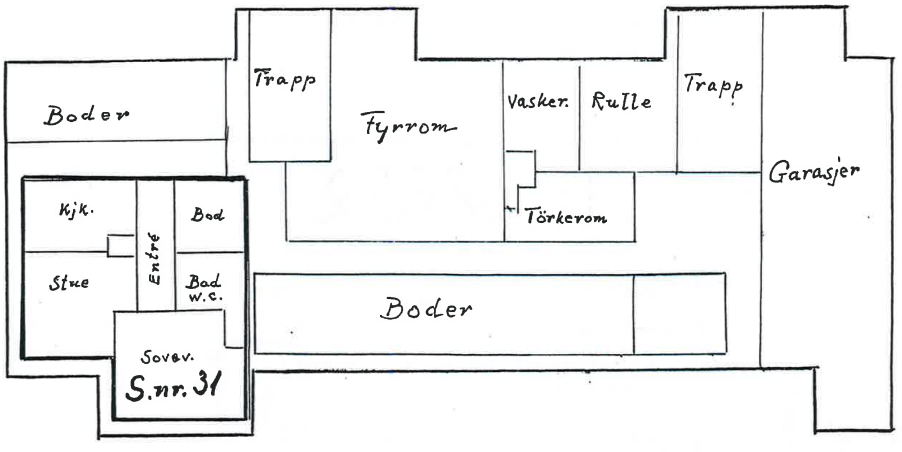



THUNES VEI 10 - Gnr. 3 Bnr. 376

4. etasje. (Huset har ikke loft)



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46




THUNES VEI 10 - Gnr. 3 Bnr. 376

Kjellerplan.

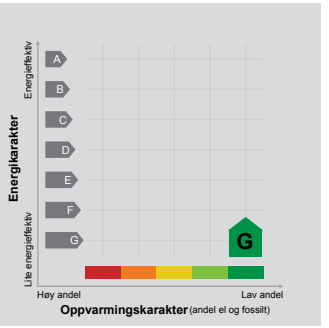
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58660/105
Uthentet 2025-03-06 10:46



DAGBOKFØRT
20.NOV.84 058660
BYSKRIVEREN I OSLO

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Thunes vei 10B |
| Postnummer | 0274 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 3 |
| Bruksnummer | 376 |
| Seksjonsnummer | 29 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80023413 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-136893 |
| Dato | 18.06.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1947 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 20: 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 varmeanlegg

### Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0392/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Thunes vei 10B 0274 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 3, bnr 376, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no