

Thunes vei 5



Velkommen til

Thunes vei 5



Salgsoppgaven produsert 7. november 2025

Madserud/Skøyen

Lekker hjørneleilighet med 24kvm terrasse og direkte utg. til hage | Garasje | Heis | Peis | Felles takterrasse |

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 380,-
Totalpris	8 816 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 566,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Ansvarlig megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no
Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Thunes vei 5 - en rålekker 3roms hjørneleilighet med skjermet terrasse på hele 24 kvm og garasjeplass med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomgående høy standard, god planløsning og store vindusflater som slipper inn mye lys. Boligen ligger i byggets 1.etg med en god intern plassering som gir minimalt med innsyn. Det er god størrelse på alle rom, 1-stavs parkett på gulv, varme i stuegulv og peis i stue.
Her bor du i et meget ettertraktet område med kort vei til alt av fasiliteter, kolletivtransport og turområder.

- Hjørneleilighet
- Terrasse på 24kvm
- Garasjeplass med ELbil-lader
- Heis
- Peis
- Direkte adkomst til felles grøntarealer
- God planløsning
- Minimalt med innsyn
- 1-stavs parkett
- Varme i stuegulv
- Felles takterrasse
- Meget ettertraktet beliggenhet

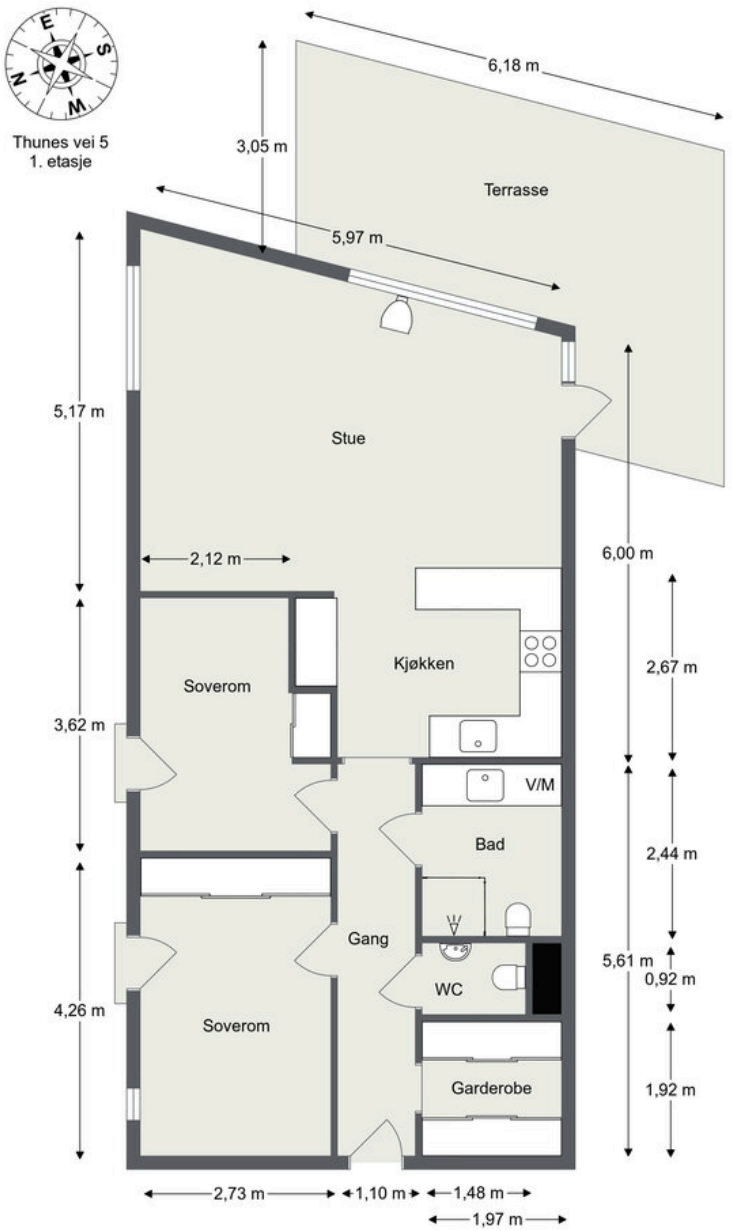
Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, kjøkken, bad, WC, gang med garderobe og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 24 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


























































beko





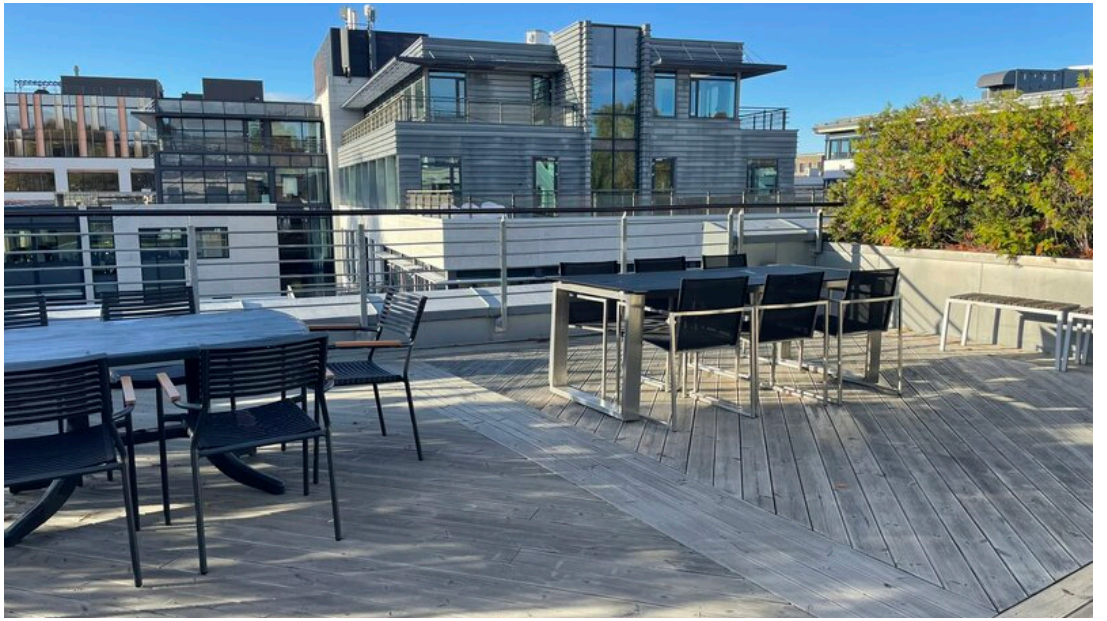


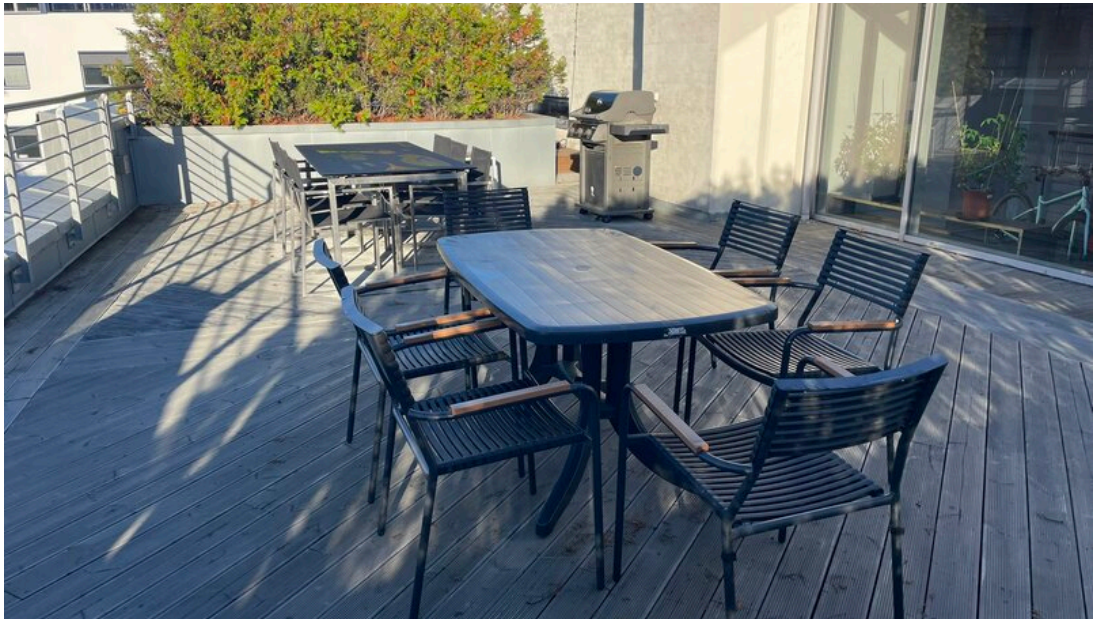













5





Informasjon

Thunes vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0386/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thunes vei 5, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 19, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Dødsbo etter Tiril Christine Lemarechal
v/ Catherine Lemarechal og Ole Jacob Ræstad etter fullmakt fra
Xavier Jean Marie Ducasse og Guillaume Legroux

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 829 080,- (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
2004

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, kjøkken, bad, WC, gang med garderobe og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 24 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod

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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kjellerbod, ca 2,7 kvm.
Terrasse: 24,4 kvm.

Innhold

Stue, kjøkken, bad, WC, gang med garderobe og to soverom.
Terrasse ut fra stue med direkte adkomst til felles hage.

Garasjeplass nr 1.1 i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert.

Standard

Lys og velholdt selveier med diverse oppgradering siden byggeår. Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen, ref. tilstandsrapport.

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:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Stedvise sprekkdannelser i silikonfugene forekommer. Misfarging i fugene i dusjen og utenfor.
Forøvrig normal slitasje med hensyn til alderen på øvrige flater. Mindre sprekk i flis ved speilet.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det vurderes tiltak på sikt som f eks å benytte et dusjkabinett ved videre bruk av badet slik at belastningen på membranen reduseres
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det bemerkes at stoppekranen plassert bak garderobeskapene og adkomsten vanskeliggjøres av dette. Det er ikke montert en waterguard og det er ikke er et sluk på rommet, ved en lekkasje så er det en risiko for at lekkasjevannet kan trekke inn i konstruksjonen. Det bemerkes at dette er et krav i TEK-17.
6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Berederen er montert i et rom uten sluk og det anbefales at det monteres en waterguard i tilfelle en lekkasje. Strømtilførselen bør skiftes ut til en fast tilkobling med servicebryter som er iht dagens krav.

Samsvarserklæring fra 2013 vedr. kjøkken foreligger.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver og tidligere salgsprospekt:
2014: Kjøkkeninnredning.
2019: Ny parkett.
2020: Nye benkeplater og skapfronter på kjøkkenet.

2024: Ny dimmer i stuen.
2024: Ny termostat for varmekablene på badet.
2025: Ny kran på kjøkken og bad, samt dusjdører på badet.

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

Parkering

Garasjeplass med lader til EL-bil følger med (abonnement via Elaway i regi av styret). Plass nr. 1.1.
Utleie av parkeringsplass skal godkjennes av styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett AS Partiell skadeutbedring våtrom
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett AS Partiell skadeutbedring våtrom. Fikset membran etter at takstmann påviste mangel.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig gasskontroll
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)
Ja
Beskriv: Noe fukt i kjelleren Ikke vesentlig
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Husleien vil trolig økes, men moderat sier sameieformann

Byggemåte

Boligblokk over 5 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentet til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og malt, samt kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer og ytterdører med 2 og 3-lags glass.

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.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Styret skal informeres.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i stue/spisestue.
Gasspeis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Forventet årsforbruk er 6782 kwh ifølge informasjon fra eier (Leverandør Fjordkraft).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 566,- pr. mnd.
Inkluderer: Seksjonsutgifter: 4.355,- (Varmtvann, gass, komm.avg., forretningsførsel, forsikring m.m)
TV: 211,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring kr 3 900,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Global Connect kr 449,- pr mnd. (I tillegg til kr. 211,- som er ink. i felleskostnader)
- Sector alarm kr 400 pr.mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 249,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 868 509,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 474 036,- 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.

Eierseksjonssameiet Thunes Vei 5, orgnr. 993185590

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Thunes Vei 5:
- består av 18 seksjoner
- Ingen lån registrert for selskapet
- OBOS er forretningsfører
- Ved mye nedbør så er det en noe fukt i garasjekjeller, spesielt i fjor da det var mye nedbør. I år har dette vært ett mindre problem, ref. styret.

- Vinduslister skal males/repareres /evt legges blikk på, spesielt der det ikke er mulig å komme til med maling uten stillas/lift. Dette dekkes av felleskostnader når den tid kommer.
- Husleien vil trolig økes, men moderat, ref. styreleder

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 327,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 184 014,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad gjennomføres minimum én gang i året, normalt i starten av mai.

Ved grilling pålegges beboere å bruke gassgrill, da kullgrill er brannfarlig og gir fra seg skjemmende sot, røyk og sterk lukt.
Den enkelte beboer plikter å behandle terrassegulv hvert 5. år med epoxymaling, for å gjøre preventivt vedlikehold og unngå fuktdannelse i sement. Sameiet besørger innkjøp og den enkelte er ansvarlig for selv å påføre epoxymaling.
Bruk av gasspeiser:
Styret bestiller årlig vedlikehold av gassanlegget, gasspeis og koketopp. Den enkelte beboer frarådes sterkt å åpne eller justere på gasspeis. Ved behov, kontakt servicetekniker. Styret har en avtale med leverandør av disse tjenestene.
All inngripen i gassinstallasjon skal varsles og godkjennes av styret på forhånd.
Gassinstallasjon er en del av byggets infrastruktur.

Dyrehold

Styret skal informeres om katte- eller hundehold.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6652593

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 071 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse med varierende alder, samt kontorbygg. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster. Kort gangavstand til kollektivtransport.

Adkomst

Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Det er ikke uten grunn at Skøyen har vokst både i popularitet og tilbud over de siste årene. Som beboer i Thunes vei 5 får du bo i et spennende og sentralt område, samtidig som den interne beliggenheten ligger skjermet til med lite støy. Dette er det perfekte området for deg som ønsker å bo med gangavstand til alt du behøver i det daglige - samtidig som du bor i et rolig og tilbaketrukket nabolag.

Butikker og servicetilbud:
Området kryr av et stort utvalg av både dagligvareforretninger, treningssentre, restauranter, caféer og designforretninger innenfor både design, interiør og klær. Bare 300 meter fra døren finner du Karenslyst Allé, en eksklusiv og moderne "handlegate" som strekker seg gjennom Skøyen og Sjølyst. Her finner du alle tenkelige servicetilbud, som Slettvoll og Bohus for interiør, Maschmanns mathall, vinmonopol, kaféer og restauranter som Santinos, Peppes og Japo Sushi. Mathandelen kan settes til både Meny, Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi som alle befinner seg bare få minutters gange fra boligen.

Veien er heller ikke lang til Hoff eller Harbitz torg dersom du ønsker å holde deg lokalt, og om du ønsker et enda større tilbud er veien inn til Tjuvholmen og Aker Brygge, Majorstuen, Lysaker eller CC Vest alle lett tilgjengelig med kollektiv transport, sykkel, eller 5-8 minutter i bil.

Offentlig kommunikasjon:
Kommunikasjonsmulighetene er svært gode i området, og kun få minutters gange fra eiendommen finnes både buss, tog og flytog fra Skøyen stasjon, samt bytrikk og buss fra Thune som ligger drøye 200m fra boligen. I tillegg blir Skøyen stoppested for den kommende Fornebubanen. Toget er det mest effektive og tar deg til Nationaltheatret på ca. 4 min og Oslo S på ca. 6 min.

Tur, fritid og rekreasjon:
Tur- og aktivitetsmulighetene i området er store. En favoritt hos de fleste er turer langs Frognerkilen og ut til Bygdøy, hvor du finner flotte stier og opparbeidede veier for både morgenjoggen og søndagsturen. Ser man andre veien finnes også Bestumkilen, og videre er det også flotte gangveier ut mot Fornebu, og for den sykkelglade er det opparbeidet sykkelveier hele veien fra Aker Brygge til Sandvika. Veien er heller ikke lang til Frognerparken med sine fantastiske stier og grøntområder.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sogner til Skøyen Barneskole. De foretrukne ungdomsskolene for området er Majorstuen eller Ris skole. Det finnes også et stort utvalg barnehager i området, som bla. Askeveien Barnehage, Hoffsgrenda Barnehage og Skøyen Terrasse Barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 05.10.2004

Arealet som i dag er garderobe er i byggemeldte plantegninger bod.

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

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

Offentlige planer:

- Saksnr 201414412: Områderegulering for Skøyen
- Saksnummer 202511058: Thorvald Erichsens vei 3 - oppføring av boligbygg med syv boenheter
- Saksnummer: 2025/08022: ByggesakDrammensveien 133 - fasaderehabilitering
- Det bygges et stort treningsanlegg for Oslotennisklubb med 16 tennisbaner, klubbhus, garderober, treningsrom, restaurant og kontorer på oversiden av sameiet. Prosjektet er estimert ferdig høst 25/vinter 26.

Skøyen er stadig i utvikling. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/19/1:
07.01.1876 - Dokumentnr: 924946 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1885 - Dokumentnr: 992678 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1886 - Dokumentnr: 900093 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1886 - Dokumentnr: 991709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1938 - Dokumentnr: 12935 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2004 - Dokumentnr: 46863 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.Thunesv 5
Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri overdragelse av
veigrunn til Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 81554 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 81554 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

21.03.2025 - Dokumentnr: 322927 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.11.2004 - Dokumentnr: 81554 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1371
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 18.

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.
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.

Gasspeis i stuen, koblet til felles anlegg. Stengeventil på terrassen, samt et pipeløp ut mot terrassen, under vinduet.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 160 560,- 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 7. november 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thunes vei 5

Thunes vei 5

Nabolaget Madserud - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	23 min 1.9 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	6 min 3 km

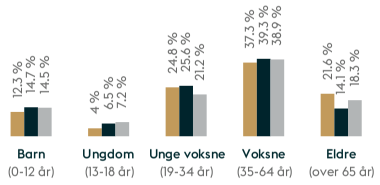
Offentlig transport

Thune Linje 20, 31	2 min 0.2 km
Thune Linje 13	2 min 0.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.7 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.9 km

Barnehager

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

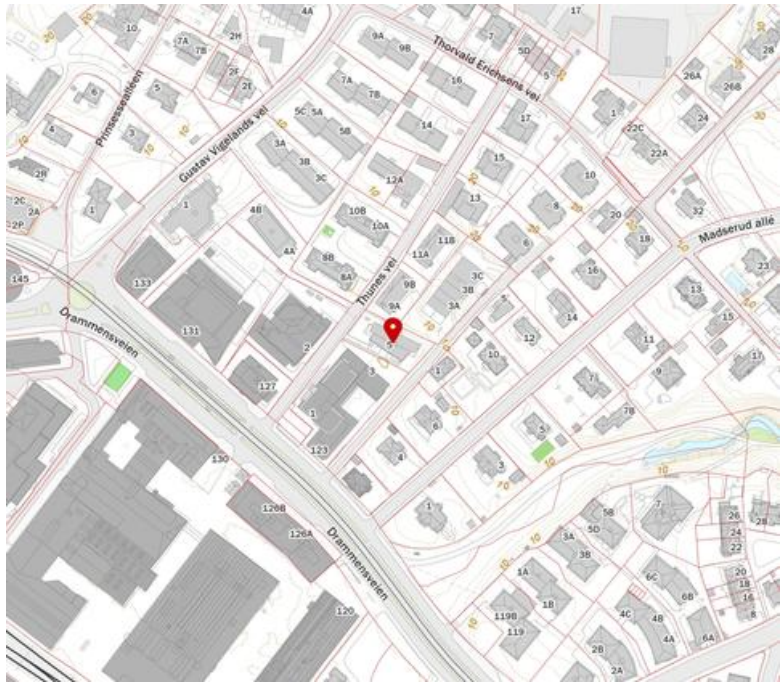
Sport

Oslo Tennisklubb	6 min
Casinetto balløkke	8 min
SATS Sjølyst	7 min
EVO Sjølyst	7 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Thunes vei 5
0274 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 15/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Tiril Christine Lemaréchal
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2004
Tomt:	1071 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tiril Christine Lemaréchal
Befaringsdato:	21.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse med varierende alder, samt kontorbygg. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster. Kort gangavstand til kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentet til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og malt, samt kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer og ytterdører med 2 og 3-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble observert sprekker/hakk i parketten på enkelte steder og generell slitasje på overflatene må forventes da boligen er brukt.
Badet er originalt fra byggeåret og har generell slitasje på overflatene som forventet med hensyn til alderen. Membranen rundt sluket ble utbedret av M-tett i april 2025 da det ble avdekket avvik på befaringsdatoen.
Kjøkkenet ble skiftet ut i 2014 og har generelt normal slitasje på overflatene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,66 m.
Port-telefon.
Heis.
Alarm.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i stue/spisestue.
Gasspeis i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Varmtvannsbereder er montert i garderoben.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert i garderoben.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig og oversendt/fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og wc.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver og tidligere salgsprospekt:
2014: Kjøkkeninnredning.
2019: Ny parkett.
2020: Nye benkeplater og skapfronter på kjøkkenet.
2024: Ny dimmer i stuen.
2024: Ny termostat for varmekablene på badet.
2025: Ny kran på kjøkken og bad, samt dusjdører på badet.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
1. Etasje	74	0	0	24	74	0
SUM BYGNING	74	3	0	24	74	0
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, WC, gang med garderobe og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, ca 2,7 kvm.
Terrasse: 24,4 kvm.

Garasjeplass nr 1.1 i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Soverom: 5 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.
- Stue/kjøkken/gang: 21 mm på langs av leiligheten.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene i NS3600.
Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.

Gasspeis i stuen, koblet til felles anlegg. Stengeventil på terrassen, samt et pipeløp ut mot terrassen, under vinduet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Tiril Christine Lemaréchal.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

15/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004 med flislagte vegger og slett himling.
Stedvise sprekkdannelser i silikonfugene forekommer. Misfarging i fugene i dusjen og utenfor.
Mindre sprekk i flis ved speilet.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Mekanisk avtrekk via et felles anlegg. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Misfarging i fugene i dusjen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv med fall i retning av dusjen.
Fallforholdet anses som tilstrekkelig iht datidens krav.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2004 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en toppmembran og klemring i sluket. Det ble påvist avvik i membranen på befaringsdatoen og avviket har i etterkant blitt utbedret av M-tett, ref rapport datert 3.april.2025.

Hulltagning ble utført i bakkant av dusjen, på WC. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

HTH-Kjøkkeninnredning fra 2014. Benkeplater av granitt(montert i 2020), plateslått og flislagt backsplash, samt slette skapfronter(fra 2020).
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilator med utkast til felles anlegg. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvis hakk i parketten forekommer og generell slitasje på overflatene må forventes da boligen er brukt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2004.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2004. Dører til franske balkonger med 2-lags glass fra 2004.
Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til ca 100cm, men det er ikke et behov for dette da terrassen ligger mindre enn 50 cm fra bakkenivå.
Terrassen er kledd med møre-royal eller tilsvarende og har jevnt over normal slitasje. Noe grønske på deler av terrassen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen er basert på rør-i-rør og et fordelerskap er montert i garderoben, bak garderobeskapene. Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Det bemerkes at stoppekranen er plassert bak garderobeskapene og adkomsten vanskeliggjøres av dette.
Et overløp er montert i fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på badet via en siklemikk ved toalettet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

WC med gulvmontert toalett og enkel servant. Mekanisk avtrekk via felles anlegg. Tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til døren. Det er ikke montert en waterguard og det er ikke er et sluk på rommet, ved en lekkasje så er det en risiko for at lekkasjevannet kan trekke inn i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter, fra 2004. Berederen er montert i et garderobeskap og er ikke lekkasjesikret med en waterguard. Sikkerhetsventilen ledes ut på badet via et kobberrør.
Strømtilførselen er skjult bak skapene og det må forventes at strømtilførselen går via en stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er en fast kobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk via et felles anlegg. Avtrekk på badet, kjøkkenet og WC. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger. Disse ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Luftespalter er etablert under dørtersklene slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget har i stor grad ukjent historikk da det ikke foreligger samsvarserklæringer fra tidligere eiere av boligen, med unntak av en samsvarserklæring fra 2013 vedr. kjøkkenet. Dagens eier har kun skiftet ut dimmer og termostat for hhv stue og varmekabler på badet.

Automatiske sikringer. Hovedkurs og strømmåler er montert i et felles strømskap.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger i vedlagt beboerperm som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk. Veggen mellom garderoben og gangen har blitt endret og døren er fjernet.

Det ble fremvist en beboerperm med generell dokumentasjon fra 2004, samt fakturaer fra kjøpet av kjøkkenet og egne arbeider.
Samsvarserklæring for el-anlegget fra 2004 ble ikke fremvist. Samsvarserklæring fra 2013 foreligger.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Stedvise sprekkdannelser i silikonfugene forekommer. Misfarging i fugene i dusjen og utenfor.
Forøvrig normal slitasje med hensyn til alderen på øvrige flater. Mindre sprekk i flis ved speilet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det vurderes tiltak på sikt som f eks å benytte et dusjkabinett ved videre bruk av badet slik at belastningen på membranen reduseres

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det bemerkes at stoppekranen plassert bak garderobeskapene og adkomsten vanskeliggjøres av dette.
Det er ikke montert en waterguard og det er ikke er et sluk på rommet, ved en lekkasje så er det en risiko for at lekkasjevannet kan trekke inn i konstruksjonen. Det bemerkes at dette er et krav i TEK-17.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.
Berederen er montert i et rom uten sluk og det anbefales at det monteres en waterguard i tilfelle en lekkasje.
Strømtilførselen bør skiftes ut til en fast tilkobling med servicebryter som er iht dagens krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ræstad, Ole Jacob	9578-5998-4-897483	2025-11-06 16:44:20

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
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
56-0386/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thunes vei 5, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Xavier Jean Marie Ducasse, Guillaume Legroux

Fullmektige
Ole Jacob Ræstad for Guillaume Legroux, Xavier Jean Marie Ducasse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tiril Lemaréchal Dødsbo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tiril Christine Lemaréchal

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6652593
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett AS Partiell skadeutbedring våtrom

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett AS Partiell skadeutbedring våtrom Fikset membran etter at takstmann påviste mangel

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Nei

Eventuell kommentar: Normalt vedlikehold. Det er et meget veldrevet sameie og bygget fremstår som velholdt.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Årlig gasskontroll

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn nevnt i takst

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)
Ja

Beskriv: Noe fukt i kjelleren Ikke vesentlig

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: Ja tilstandsrapport fra Ole Herman Krefting 15/5-25

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? Kfr salgsdokumentasjonen og tilstandsrapporten 15/5-25

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?
Ja

Beskriv: Husleien vil trolig økes, men moderat sier sameieformann

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0386/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ræstad, Ole Jacob	**2025-11-06**

Identifikasjon

bankID Ræstad, Ole Jacob

Signicat

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

EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5
ORG.NR. 993 185 590, KUNDENR. 1462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	947 401	887 264	0	0
Ladeinntekter EL-bil		22 963	47 800	0	0
Andre inntekter	3	101 048	127 371	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 071 412**	**1 062 435**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-33 309	-31 633	0	0
Konsulenthonorar	4	-1 091	-1 125	0	0
Drift og vedlikehold	5	-200 133	-402 240	0	0
Forsikringer		-105 521	-92 410	0	0
Kommunale avgifter	6	-119 027	-102 978	0	0
Energi/fyring	7	-256 102	-335 997	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-60 044	-54 706	0	0
Andre driftskostnader	8	-113 536	-128 310	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-888 764**	**-1 149 399**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**182 648**	**-86 964**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 366	2 937	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 366**	**2 937**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**185 014**	**-84 027**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		185 014	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-84 027		

EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5
ORG.NR. 993 185 590, KUNDENR. 1462

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111	4 280
Kundefordringer		5 523	10 476
Forskuddsbetalte kostnader		5 189	4 633
Driftskonto OBOS-banken		458 597	276 232
Sparekonto OBOS-banken		22 336	21 557
SUM OMLØPSMIDLER		**491 756**	**317 178**
SUM EIENDELER		**491 756**	**317 178**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		442 325	257 311
SUM EGENKAPITAL		**442 325**	**257 311**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 255	7 997
Leverandørgjeld		40 176	51 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 431**	**59 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**491 756**	**317 178**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Thunes Vei 5

Hans Petter Evensen Arne Haugli Vinay Tangen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	901 825
TV	45 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**947 401**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkrevd ekstraordinært	100 004
Nettinnbetalinger	1 044
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 048**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 477
Drift/vedlikehold VVS	-1 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 524
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 318
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 639
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-27 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-200 133**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-73 912
Renovasjonsavgift	-45 115
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-119 027**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 266
Andre fyringskostnader	-183 836
SUM ENERGI / FYRING	**-256 102**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-45 000
Renhold ved firmaer	-64 967
Andre fremmede tjenester	-464
Andre kontorkostnader	-229
Drivstoff biler, maskiner osv.	-544
Bank- og kortgebyr	-2 333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-113 536**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 382
Renter av sparekonto i OBOS-banken	779
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
SUM FINANSINNTEKTER	**2 366**

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5

Organisasjonsnummer: 993185590
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 15:00 til 21. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hans Petter Evensen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Hanne Bakken Tailor og Vinay Tangen

Forslag til vedtak:
Hanne Bakken Tailor og Vinay Tangen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Overskudd overføres egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 29.000,-

Styrets innstilling
Honorar her har varier over de siste årene: 2021/22 kr. 27.000,-, kr. 2022/23, 39.000,-, 2023/24 kr. 24.000,-

Styrets forslag er for 2024/25 kr. 29.000,-. (Leder 15' og medlemmer 7')

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 29.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre ønsker å utvide med en grunnet mye å gjøre.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hans Petter Evensen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Evensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Arne Haugli (8 stemmer)

Hanne Bakken Tailor

Vinay Tangen (5 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:
Hanne Bakken Tailor
Arne Haugli
Vinay Tangen

7. Blomsterbed mot Thunes vei 5.

Det er nå 3. gang at hekken visner. Dette tror vi skyldes av at den støpte kassen er for liten til større busker.- Styret har fått forslag til å sette opp et lavt gjerde i samme utforming som terrasse-rekkverket i 1. etasje og at høyden trappes ned slik som muren er. Samme utforming synes styret er helt vesentlig p.g.a. husets arkitektur. Huset har forøvrig fått en pris og endringer ble fulgt med på. Vi vil da plante lettere blomster og mindre men hardføre busker foran gjerde.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Reviderte husordensregler

Styret har gjennomgått husordensreglene og foretatt mindre justeringer og rettet skrivefeil. Primært gjelder dette uhell som kjæledyr måtte forårsake. se vedlegg.

Styrets innstilling
Styrets forslag vedtas.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

23/06/25 23/06/25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1462
Eierseksjonssameiet Thunes V.5

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Thunes V.5

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 19:30, Takterrasse Thunes vei 5. Dersom været er dårlig, trekker vi inn.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styresammensetning 2024 / 2025
8. Økning av felleskostnader andre halvår 2024
9. Behov for midler til vedlikehold i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i Eierseksjonssameiet Thunes V.5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår at styreleder Aksel Johansen er møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aksel Johansen foreslås som fører av protokoll. Som protokollvitner foreslås Vinay Tangen og Hans Petter Evensen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative driftsresultat taes fra fellesmidler som tidligere besluttet

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets negative driftsresultat trekkes fra fellesmidler som tidligere besluttet i forbindelse med vedlikehold

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000 for 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 24.000 for 2024

Sak 7

Styresammensetning 2024 / 2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Aksel Johansen

Styremedlem: Vinay Tangen, Arne Haugli, Erlend Nikolai Jensen

Varamedlem: Hans Petter Evensen

Innstilling

Styret ble 2023 gjenvalgt for 1 år. Det ble da valgt inn1 styreleder, og 3 styremedlem og 1 varamedlem. I løpet av året har 1 styremedlem flyttet, og styret foreslår å dra ned størrelsen på styret, og heller velge 1 leder og 3 styremedlem. Alle deltakere i dagens styre har sagt at de gjerne fortsetter 1 år til, og styret innstiller på at dagens styre minus varamedlem videreføres.

Roller og kandidater

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

- Aksel Johansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Haugli
- Hans Petter Evensen
- Vinay Tangen

Sak 8

Økning av felleskostnader andre halvår 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at generelle kostnader som kommunale avgifter, forsikring, gass, oppvarming, etv fremdeles fortsetter å øke. med bakgrunn i de økte kostnadene, foreslår styret å øke felleskostnadene med 10% fra andre halvår 2024

Styrets innstilling

Styret innstiller på en generell økning i felleskostnadene på 10% fra og med andre halvår 2024, i henhold til sameiebrøk. Dette gjøres for å dekke opp for den generelle prisøkningen på kommunale tjenester, forsikring, og andre tjenester som kjøpes inn til sameiet. Økningen er av den grad som tilsier at styret kan beslutte det utenom årsmøtet, men styret velger i god tradisjon å legge frem forslaget på årsmøtet for evt input/kommentarer fra eiere. .

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 10% fra andre halvår 2024 i henhold til sameiebrøk

Sak 9

Behov for midler til vedlikehold i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsberetningen har styret beskrevet at det er behov for ytterligere oppgraderinger som er forholdsvis kostbare. Nedenfor er de 4 største tiltakene som er identifisert. Det er viktig at den enkelte seksjonseier gjør løpende vedlikehold der man kommer til, men det er fremdeles endel områder der det er behov for fag ekspertise

- Vinduslister må males/repareres /evt legges blikk på, spesielt der det ikke er mulig å komme til med maling uten stillas/lift

- Nøkkelsystem på fellesdører må byttes ut, da dagens system er utgått av produksjon. Det vurderes brikkelesere på dører til alle felles areal

- Oppgang mellom kjeller og første etasje må repareres

- Glasstak på takterrasse må repareres

Disse tiltakene er tildels omfattende og kostbare. Dette er tiltak som sameiet pt ikke har midler til, og tiltak som absolutt bør påstartes i år. Et forsiktig estimat på totale kostnader er ca 200.000,- For å få rom til å starte med disse tiltakene, foreslår styret at det gjøres en innbetaling fra hver enkelt seksjon i henhold til dagens sameiebrøk. Denne innbetalingen deles i 2 avdrag.

Sameiet har tidligere praktisert slike løsninger ved større vedlikeholdsbehov, fremfor å ta opp dyre lån på sameiet, og styret foreslår at man gjør det samme i denne saken

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det foretas en innbetaling fra seksjonseiere i henhold til dagens sameiebrøk på totalt kr 200.000 fordelt på alle seksjoner. Innbetaling foretas i 2 avdrag i 2024

Forslag til vedtak

Det foretas en innbetaling fra seksjonseiere i henhold til dagens sameiebrøk på totalt kr 200.000 fordelt på alle seksjoner. Innbetaling foretas i 2 avdrag i 2024

EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5
ORG.NR. 993 185 590, KUNDENR. 1462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	887 264	855 314	0	0
Ladeinntekter EL-bil		47 800	0	0	0
Andre inntekter	3	127 371	123 154	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 062 435**	**978 468**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 538	0	0
Styrehonorar		0	-27 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-31 633	-30 415	0	0
Konsulenthonorar	4	-1 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-402 240	-139 797	0	0
Forsikringer		-92 410	-86 563	0	0
Kommunale avgifter	6	-102 978	-87 671	0	0
Energi/fyring	7	-335 997	-237 017	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-54 706	-49 131	0	0
Andre driftskostnader	8	-128 310	-94 457	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 149 399**	**-754 589**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-86 964**	**223 879**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 937	670	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 937**	**670**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-84 027**	**224 549**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	224 549		
Fra opptjent egenkapital		-84 027	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5
ORG.NR. 993 185 590, KUNDENR. 1462

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 280	12 626
Kundefordringer		10 476	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 633	4 188
Driftskonto OBOS-banken		276 232	333 275
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	26 760
Sparekonto OBOS-banken		21 557	20 989
SUM OMLØPSMIDLER		**317 178**	**397 838**
SUM EIENDELER		**317 178**	**397 838**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 311	341 338
SUM EGENKAPITAL		**257 311**	**341 338**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 997	0
Leverandørgjeld		51 870	21 703
Skyldige offentlige avgifter		0	34 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 867**	**56 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**317 178**	**397 838**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Thunes Vei 5

Aksel Erland Johansen Erlend Nikolai Jensen Arne Haugli

Vinay Tangen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	841 688
TV	45 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**887 264**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling	125 996
Nøkler	1 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**127 371**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 125**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-234 491
Drift/vedlikehold VVS	-4 325
Drift/vedlikehold elektro	-5 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 772
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 792
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 100
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 753
Kostnader dugnader	-6 948
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-402 240**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-61 589
Renovasjonsavgift	-41 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-102 978**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 584
Andre fyringskostnader	-259 412
SUM ENERGI / FYRING	**-335 997**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 069
Driftsmateriell	-1 964
Vaktmestertjenester	-30 750
Renhold ved firmaer	-74 195
Andre fremmede tjenester	-377
Andre kontorkostnader	-1 590
Bank- og kortgebyr	-2 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 310**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	568
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	102
Andre renteinntekter	926
SUM FINANSINNTEKTER	**2 937**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 1462 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Thunes V.5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjonssameiet Thunes V.5

Organisasjonsnummer: 993185590
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 19:30, Takterrasse Thunes vei 5. Dersom været er dårlig, trekker vi inn.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at styreleder Aksel Johansen er møteleder
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslås å anse at de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aksel Johansen foreslås som fører av protokoll. Som protokollvitner foreslås Vinay Tangen og Hans Petter Evensen
> ✓ **Vedtatt. Aksel Johansen foreslås som fører av protokoll. Som protokollvitner foreslås Hanne Bakken Taylor og Hans Petter Evensen**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative driftsresultat taes fra fellesmidler som tidligere besluttet

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets negative driftsresultat trekkes fra fellesmidler som tidligere besluttet i forbindelse med vedlikehold
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000 for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 24.000 for 2024
> ✓ **Vedtatt. Styrets godtgjørelse til kr 1000,- pr styremedlem, leder inkludert. Total godtgjørelse kr 4000,-**

7. Styresammensetning 2024 / 2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Aksel Johansen

Styremedlem: Vinay Tangen, Arne Haugli, Erlend Nikolai Jensen

Varamedlem: Hans Petter Evensen

Innstilling
Styret ble 2023 gjenvalgt for 1 år. Det ble da valgt inn1 styreleder, og 3 styremedlem og 1 varamedlem. I løpet av året har 1 styremedlem flyttet, og styret foreslår å dra ned størrelsen på styret, og heller velge 1 leder og 3 styremedlem. Alle deltakere i dagens styre har sagt at de gjerne fortsetter 1 år til, og styret innstiller på at dagens styre minus varamedlem videreføres.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aksel Johansen

Følgende stilte til valg:
Aksel Johansen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Petter Evensen
Arne Haugli
Vinay Tangen

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Evensen
Arne Haugli
Vinay Tangen

8. Økning av felleskostnader andre halvår 2024

Styret ser at generelle kostnader som kommunale avgifter, forsikring, gass, oppvarming, etv fremdeles fortsetter å øke. med bakgrunn i de økte kostnadene, foreslår styret å øke felleskostnadene med 10% fra andre halvår 2024

Styrets innstilling
Styret innstiller på en generell økning i felleskostnadene på 10% fra og med andre halvår 2024, i henhold til sameiebrøk. Dette gjøres for å dekke opp for den generelle prisøkningen på kommunale tjenester, forsikring, og andre tjenester som kjøpes inn til sameiet. Økningen er av den grad som tilsier at styret kan beslutte det utenom årsmøtet, men styret velger i god tradisjon å legge frem forslaget på årsmøtet for evt input/kommentarer fra eiere. .

Forslag til vedtak:
Felleskostnadene økes med 10% fra andre halvår 2024 i henhold til sameiebrøk

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 9 mot 3 stemmer**

9. Behov for midler til vedlikehold i sameiet

I årsberetningen har styret beskrevet at det er behov for ytterligere oppgraderinger som er forholdsvis kostbare. Nedenfor er de 4 største tiltakene som er identifisert. Det er viktig at den enkelte seksjonseier gjør løpende vedlikehold der man kommer til, men det er fremdeles endel områder der det er behov for fag ekspertise

- Vinduslister må males/repareres /evt legges blikk på, spesielt der det ikke er mulig å komme til med maling uten stillas/lift

- Nøkkelsystem på fellesdører må byttes ut, da dagens system er utgått av produksjon. Det vurderes brikkelesere på dører til alle felles areal

- Oppgang mellom kjeller og første etasje må repareres

- Glasstak på takterrasse må repareres

Disse tiltakene er tildels omfattende og kostbare. Dette er tiltak som sameiet pr ikke har midler til, og tiltak som absolutt bør påstartes i år. Et forsiktig estimat på totale kostnader er ca 200.000,- For å få rom til å starte med disse tiltakene, foreslår styret at det gjøres en innbetaling fra hver enkelt seksjon i henhold til dagens sameiebrøk. Denne innbetalingen deles i 2 avdrag.

Sameiet har tidligere praktisert slike løsninger ved større vedlikeholdsbehov, fremfor å ta opp dyre lån på sameiet, og styret foreslår at man gjør det samme i denne saken

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det foretas en innbetaling fra seksjonseiere i henhold til dagens sameiebrøk på totalt kr 200.000 fordelt på alle seksjoner. Innbetaling foretas i 2 avdrag i 2024

Forslag til vedtak:
Det foretas en innbetaling fra seksjonseiere i henhold til dagens sameiebrøk på totalt kr 200.000 fordelt på alle seksjoner. Innbetaling foretas i 2 avdrag i 2024

✓ **Vedtatt. Forslaget er vedtatt med 12 stemmer. Styret administrerer innbetalingen**

10. Godkjenning av budsjett 2024

Forslag til vedtak:
Budsjett for 2024 foreslås godkjent som beskrevet i årsberetning, der det legges opp til et marginalt overskudd på 26.500,-

✓ **Vedtatt. Budsjettet for 2024 er vedtatt som beskrevet. Årsmøtet har også vedtatt en påskjønnelse til styret i form av gavekort pålydende 5000,- til hvert av medlemmene. Dette foretas i slutten av 2024**

Oslo 23/5-2024

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Janne Jæger-Amland
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: j.amland@nordvikbolig.no

8535160 1462/1 20.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.05.2025.

Boligselskap: 1462, Eierseksjonssameiet Thunes V.5
Organisasjonsnr: 993.185.590
Eier: Tiril Christine Lemaréchal
Leieobjekt: 1
Seksjonsnummer: 1
Adresse: Thunesvei 5, 0274 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6652593.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.566,– pr. md.
Herav:

Seksjonsutgifter	4.355,-
TV	211,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	130,-	0,-	24.327,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Andreas Sletner, tlf: 22 86 82 12, e-post: andreas.sletner@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Hans Petter Evensen, e-post: hpe1@live.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET THUNES VEI 5

Sist oppdatert: 26. april 2017

MÅLSETNING
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold for eiere og beboere, samt verne om eiendommen og felles utstyr. Vi ønsker at eiere og beboere tar hensyn til hverandre, bidrar til god orden og et godt sosialt miljø.

SALG OG UTLEIE AV LEILIGHETER
Det skal gå skriftlig beskjed til styreformann om salg av leiligheter. Det skal også opplyses om navn og kontaktdata (telefon og e-postadresse) til ny eier, eller leier, samt dato for innflytting. Styret må til enhver tid ha oversikt over beboere og må bli informert om navn og kontaktdata også på leietakere. Dette er også pålagt i politivedtektene.
Seksjonseiere som leier ut sin leilighet, plikter å gi sine leietakere husordensreglene.

FLYTTING
Man skal sørge for å bevare fellesarealer i god stand ved flytting. Spesielt er heisen lett å skade. Det har dessverre vist seg at flytting og skifte av beboere kan føre til at styret må besørge kasting av gjensatte gjenstander. En seksjonseier må derfor regne med å måtte dekke sameiets utgifter ved skifte av eier og/eller ved skifte av leietakere.

NAVNESKILT
Postkasser og ringeklokker er en del av bygningens inngangsparti, og skal derfor fremstå ordentlig og ryddig. Styret besørger bestilling av skilt til postkasse og ringeklokke fra en fast leverandør med faste maler.

NØKLER OG KORT
Styret har ansvar for nye nøkler og kort og det må betales selvkost. Normalt har hver seksjon tre nøkler, tre nøkkelbrikker og én garasjeåpner. Styret er restriktive på utdeling av ekstra nøkler og brikker, og verken nøkler eller brikker skal legges i postkasser. Utleiere må sørge for at nøkler og nøkkelbrikker blir tilbakelevert ved flytting. Styret fører logg på utleverte nøkler og nøkkelbrikker, og skal informeres dersom disse kommer bort.

UTVENDIGE FASADER OG BALKONGER
Utvendig treverk i gården er av sibirsk lerk og skal ikke behandles. Treverket på balkonger skal heller ikke behandles eller males av den enkelte eier. Dersom dette likevel gjøres, må eier umiddelbart tilbakestille treverket i opprinnelig stand og selv påkoste dette.
Det kan monteres trekk på balkongene med riktig fargekode, mens markiser og annet utstyr på fasadene ikke må oppføres av den enkelte eier uten godkjenning fra styret.
Dersom man ønsker utbedringer av fasaden, skal skriftlig forslag sendes til styret for godkjenning.

Ved grilling pålegges beboere å bruke gassgrill, da kullgrill er brannfarlig og gir fra seg skjemmende sot, røyk og sterk lukt.
Den enkelte beboer plikter å behandle terrassegulv hvert 5. år med epoxymaling, for å gjøre preventivt vedlikehold og unngå fuktdannelse i sement. Sameiet besørger innkjøp og den enkelte er ansvarlig for selv å påføre epoxymaling. Farge som skal benyttes er type mørk grå.
Dersom beboere benytter terrasse til tørking av klær, skal det benyttes lave tørkestativ som ikke synes fra gatenivå.

PARKERING OG BRUK AV PARKERINGSKJELLER
Det er parkeringsplass til én bil per leilighet. Hvilken plass som hører til hvilken leilighet fremkommer av sameiets vedtekter. Det er nokså trangt i garasjen, og bilene må derfor kjøres helt inn på egen oppmerket plass.
Oppbevaring av andre gjenstander enn biler er ikke tillatt i garasjen. Sykler skal plasseres i sykkelboden og annet løsøre skal ikke forekomme i fellesarealer. Eventuelle avvik fra dette skal skriftlig forhåndsgodkjennes av styret.
Det er ikke lov til å gjesteparkere utenom oppmerkete plasser.
Benyttes andre seksjoners plasser, må dette være etter avtale med eier av plassen.
Utleie av parkeringsplass skal godkjennes av styret.

RO I LEILIGHETER OG FELLESAREALER
I ukedager skal det normalt være rolig senest kl. 23:00 og i helgene kl. 01:00.
Ved større fester er det fint hvis andre beboere varsles med oppslag om dato og navn, leilighetsnummer og telefonnummer til den som har selskapet.
Vær oppmerksom på at gjenklang/ekko fra forretningsbygget vis-a-vis forsterker volumet på musikken når verandadører er åpne.

BRUK AV TAKTERRASSE
Takterrassen i 5.etg er til fri bruk for alle eiere og beboere. Ønsker noen å disponere terrassen i et gitt tidsrom, kan informasjon om reservering henges opp på oppslagstavlen ved inngangen. Møbler, grill og annet fellesutstyr på takterrassen skal forlates i god stand og eventuelt rengjøres etter bruk. Søppel og tomflasker skal være fjernet fra terrassen.

LØSØRE I FELLESAREALER
Fellesarealer skal være fri for løsøre. Sko, støvler, barnevogner og lignende må oppbevares inne i den enkelte leiligheten eller i den enkelte bod.

DUGNAD
Dugnad gjennomføres minimum én gang i året, normalt i starten av mai. Sameiet bestiller container til dugnaden, setter opp arbeidsliste og fordeler ansvar. Sameiet er vårt felles ansvar, og alle eiere og leietakere oppfordres til å være delaktige og bidra til vårt felles eie og miljø.

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER
Renhold av fellesarealer besørges av innleid regjøringsfirma. Utvendige hjørnevinduer rengjøres én gang hvert år.

Sameiet har avtale med vaktmester som ivaretar ad hoc småreparasjoner og vedlikehold, både utvendig og innvendig. Den enkelte seksjonseier kan ikke pålegge vaktmester eller renholdere egne ønsker om utført arbeid. Hvis man selv ikke vil betale for tjenesten, må ønsket om tjenester gå via styret.

SØPPEL
Søppel skal sorteres og vi har to kasser for husholdningsavfall. Her kastes de blå og grønne posene, samt annet restavfall fra husholdningen. Det er også én kasse for papp og papir. Søppelposer skal knytes godt og papp trykkes flate for at mest mulig for plass. Flasker kastes i egen container, og nærmeste er i Gustav Vigelands vei. Kasser for klær er under jernbanen ved Skøyen stasjon. Resten må leveres til gjenbruksstasjoner. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelskapene.

RØYKING
Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangen eller i garasjeanlegget. Sigarettstumper kastes heller ikke fra balkongene – verken av beboere eller gjester. Besøkende skal også pålegges å ikke kaste snus og sigarettsneiper på fellesarealene.

HUND/KATT
Styret skal informeres om hunde- eller kattehold. Hunder skal alltid gå i bånd i fellesområder og ved inngangspartiet. Katter skal være under oppsyn av eier og ikke løpe fritt på fellesanleggene.
Det henstilles til utleiere å forsøke å unngå leietakere med hund og/eller katt.

BRUK AV OPPSLAGSTAVLEN
Dersom man har behov for å kommunisere med naboene via oppslagstavlen skal oppslaget signeres med fullt navn og gjerne leilighetsnummer. Ved oppussing av egen seksjon som kan medføre støy og håndverkere som skal inn, varsles dette med oppslag.

BRUK AV GASSPEISER
Styret bestiller årlig vedlikehold av gassanlegget, gasspeis og koketopp. Den enkelte beboer frarådes sterkt å åpne eller justere på gasspeis. Ved behov, kontakt servicetekniker. Styret har en avtale med leverandør av disse tjenestene. Ved bruk av gasspeis er det viktig å sørge for at ventiler står åpne og det er sirkulasjon av luft i leiligheten. Det er mulig å også kjøpe og installere CO2-måler dersom den enkelte beboer ønsker dette.
All inngripen i gassinstallasjon skal varsles og godkjennes av styret på forhånd.
Gassinstallasjon er en del av byggets infrastruktur.

MELDINGER TIL STYRET
Vi ønsker god dialog med eiere og beboere og tar gjerne imot forslag og forespørsler. Henvendelser bør primært gjøres skriftlig via e-post. Styret har en felles e-postadresse thunesvei5@styretrommet.net. For de som benytter sameiets lukkede Facebook-gruppe kan styret også kontaktes gjennom denne kanalen.

IKRAFTTREDEN
Husordensreglene vedtas av styret, og sees i sammenheng med vedtektene. Dato for ikrafttreden fremkommer i starten av dette dokumentet.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Thunes vei 5, Oslo

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 20. januar 2005
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret under ordinært sameiermøte 26. april 2017.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Thunes vei 5 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24. november 2004.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 3, bnr. 19, Snr. 1 – 18 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett

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

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

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Garasjeplasser og boder i underetasjen er fordelt slik:

Seksjon	1	- garasjeplass	18	+ bod merket 1
Seksjon	2	- garasjeplass	9	+ bod merket 2
Seksjon	3	- garasjeplass	10	+ bod merket 3
Seksjon	4	- garasjeplass	11	+ bod merket 4
Seksjon	5	- garasjeplass	3	+ bod merket 5
Seksjon	6	- garasjeplass	2	+ bod merket 6
Seksjon	7	- garasjeplass	16	+ bod merket 7
Seksjon	8	- garasjeplass	4	+ bod merket 8
Seksjon	9	- garasjeplass	1	+ bod merket 9
Seksjon	10	- garasjeplass	6	+ bod merket 10
Seksjon	11	- garasjeplass	12	+ bod merket 11
Seksjon	12	- garasjeplass	13	+ bod merket 12
Seksjon	13	- garasjeplass	14	+ bod merket 13
Seksjon	14	- garasjeplass	15	+ bod merket 14
Seksjon	15	- garasjeplass	17	+ bod merket 15
Seksjon	16	- garasjeplass	5	+ bod merket 16
Seksjon	17	- garasjeplass	7	+ bod merket 17
Seksjon	18	- garasjeplass	8	+ bod merket 18

Tegning påført garasjeplasser og boder er en del av disse vedtektene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken eller ved likefordeling. Sameierbrøken er:

Seksjon 1 - 75/1371	Seksjon 2 - 83/1371	Seksjon 3 - 71/1371	Seksjon 4 - 76/1371
Seksjon 5 - 75/1371	Seksjon 6 - 83/1371	Seksjon 7 - 71/1371	Seksjon 8 - 76/1371
Seksjon 9 - 75/1371	Seksjon 10 - 83/1371	Seksjon 11 - 71/1371	Seksjon 12 - 76/1371
Seksjon 13 - 75/1371	Seksjon 14 - 83/1371	Seksjon 15 - 71/1371	Seksjon 16 - 76/1371
Seksjon 17 - 75/1371			Seksjon 18 - 76/1371

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som fra hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten utgjør til enhver tid 1 G.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonen sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene og utvendig brystning på balkonger/terrasser er sameiets ansvar. Innvendig vedlikehold av balkonger/terrasser herunder sluk i gulv, er sameierens ansvar.

Den enkelte sameier er forpliktet til å gi adgang til sin leilighet for varslet vedlikehold/ettersyn på brann- og gassanlegg og varmtvannsbereder.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 til 4 styremedlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 9
Om styremøtet

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

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

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

§ 10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Budsjett for det nye året
- Valg av styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
Møteledelse, innkalling og flertallskrav

Sameiermøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiene på mer enn fem – 5 – prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13
Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Sameiet skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 15
Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16
Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

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

§ 18
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen, og etter forutgående godkjenning fra styret.

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

§ 19
Endringer av vedtektene

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

§ 20
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

2

Prosjekt:	**10861 Thunes vei 5** Gnr. 3 Bnr. 19
Tiltakshaver:	Thunes vei 5 ANS
Innhold:	**1 etasje**
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato: 12.12.02	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A1-101	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as

RETURNERES TIL:

NEAS Megling as
Hegdehaugsveien 31 0352 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 81554
2 6 NOV 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	3	19		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
884054222	Thunesvei 5 ANS	

Doknr: 81554 Tinglyst: 26.11.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bdt 27/4-04

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	b	75	gB	13	b	75	B	25				37				49			
2	b	83	B	14	b	83	B	26				38				50			
3	b	71	B	15	b	71	B	27				39				51			
4	b	76	B	16	b	76	B	28				40				52			
5	b	75	B	17	b	75	B	29				41				53			
6	b	83	B	18	b	76	B	30				42				54			
7	b	71	B	19				31				43				55			
8	b	76	B	20				32				44				56			
9	b	75	B	21				33				45				57			
10	b	83	B	22				34				46				58			
11	b	71	B	23				35				47				59			
12	b	76	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1.371 =nevner: 1.371

Tilgrenser ikke avtalt med Bjørn Pettersen Meas.

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
01.07 2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo **01.07 2004**	For Thunesvei 5 ANS OleGjefle Erik Lunder	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
01.07 2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

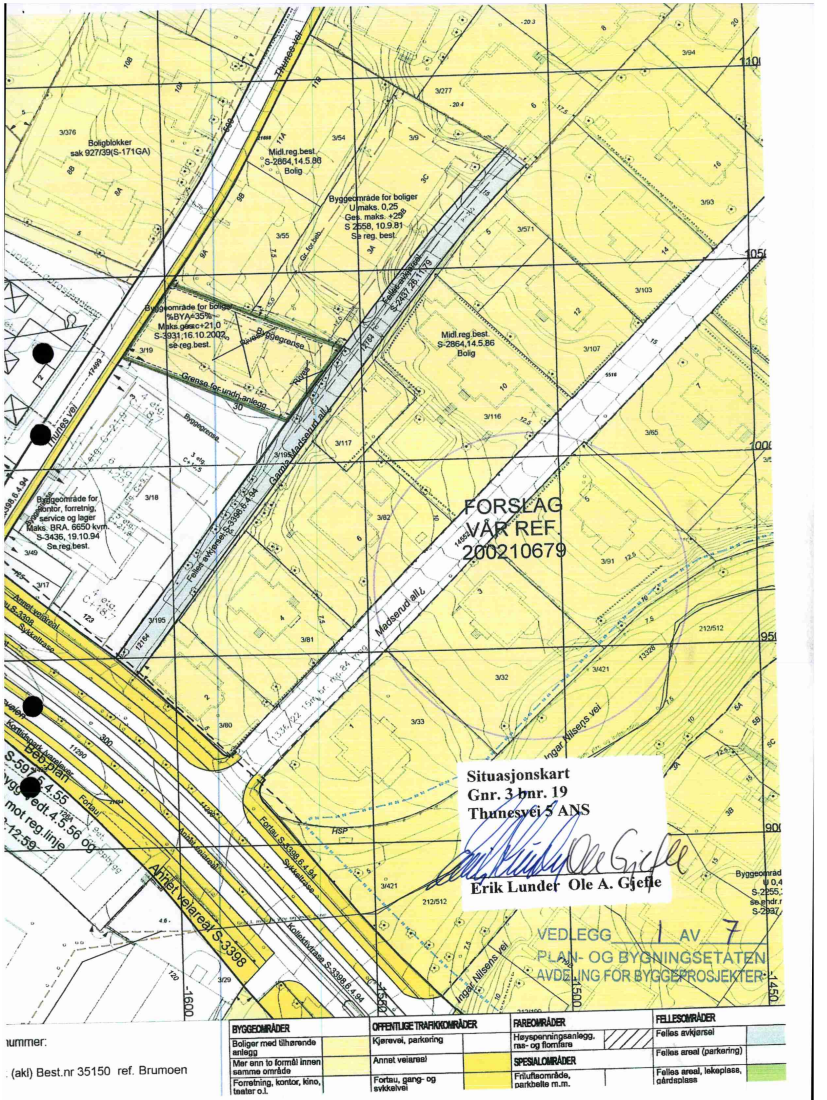
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

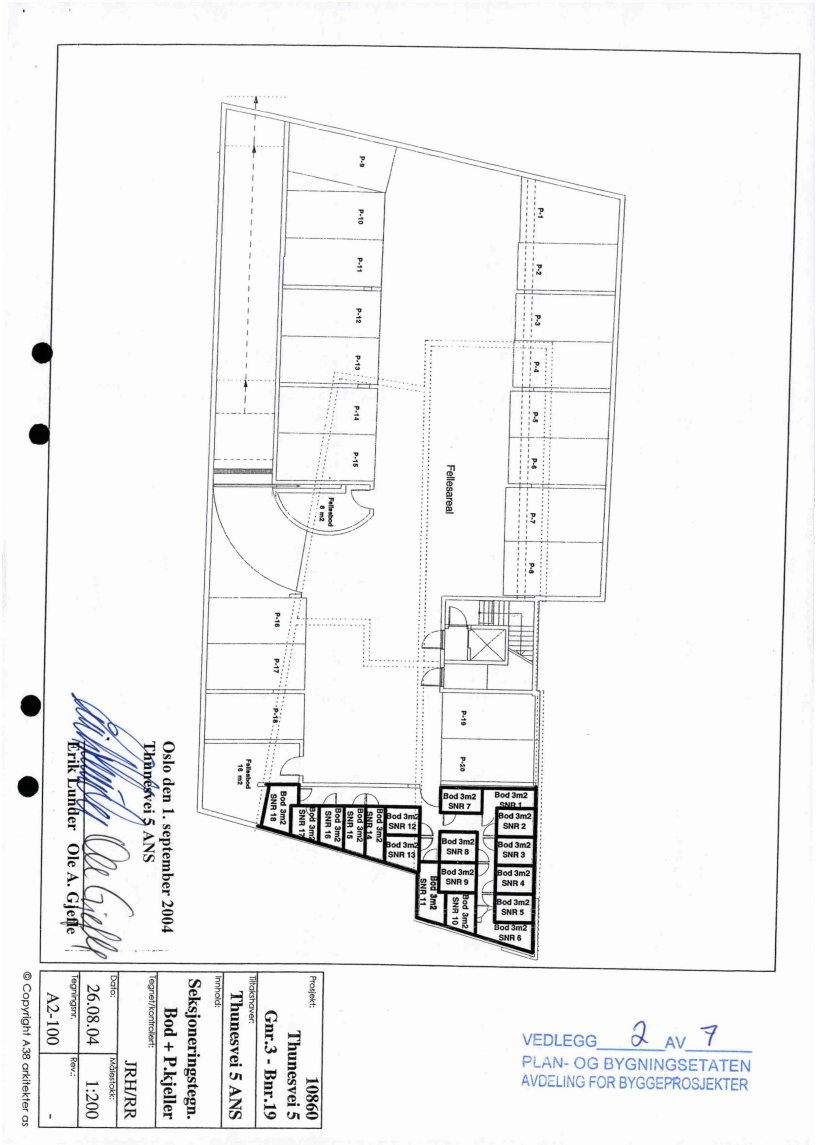
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3	19			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
24/11-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
01.07 2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2003.3 *3035-3*


FORSLAG
VÅR REF
200210679
Situasjonskart
Gnr. 3 bnr. 19
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midl.reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger Umaks. 0,25 Ges. maks. +29 S 2558, 10.9.81 Se reg. best.
Byggeområde for kontor, forretnig, service og lager Maks. BRA 6650 kvm. S-3435, 19.10.94 Se reg.best.
Thunesvei
Madserud allé
Ingar Nilsens vei
Antall vetarealV S-3398
Kommunalveg S-3398,8.4.94
Fortau S-3398,8.4.94
Gang- og sykkelveg
Grense for underanlegg
Bygningsrekke
Boligblokker sak 927/39(S-171GA)
Byggeområde for boliger %BYA=25%- Maks.gesc+21,0 S-3931,16.10.2002, se reg.best.
Midl.reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger Umaks. 0,25 Ges. maks. +29 S 2558, 10.9.81 Se reg. best.
Lekeplass S-2439,28.11.78
Byggeområde
Grense Madserud allé
Fortau S-3398,8.4.94
Kjørevei S-3398,8.4.94
Gang- og sykkelveg S-3398,8.4.94
Kommunalveg S-3398,8.4.94
Fortau
Gang- og sykkelveg
Kjørevei
Annet vetareal
Lekeplass
Byggeområde for kontor, forretnig, service og lager Maks. BRA 6650 kvm. S-3435, 19.10.94 Se reg.best.
Byggeområde for boliger %BYA=25%- Maks.gesc+21,0 S-3931,16.10.2002, se reg.best.
Midl.reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger Umaks. 0,25 Ges. maks. +29 S 2558, 10.9.81 Se reg. best.
Byggeområde
Grense for underanlegg
Thunesvei
Madserud allé
Ingar Nilsens vei
Antall vetarealV S-3398
Kommunalveg S-3398,8.4.94
Fortau S-3398,8.4.94
Gang- og sykkelveg S-3398,8.4.94
Kjørevei S-3398,8.4.94
Lekeplass
Fortau
Gang- og sykkelveg
Kjørevei
Annet vetareal
Bebyggelse
Bebyggelse
Bebyggelse

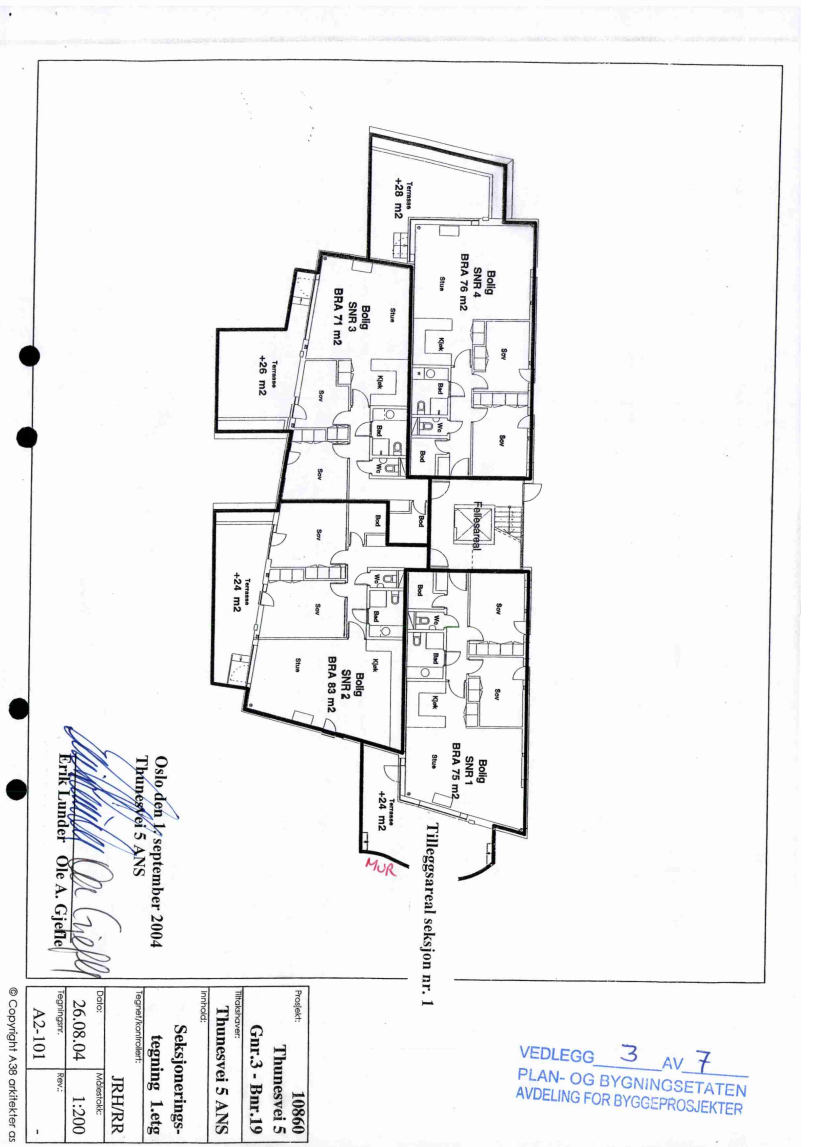


Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle

Prosjekt:	10860 Thunesvei 5
Tiltakshaver:	Gnr.3 - Bnr.19
Innhold:	Thunesvei 5 ANS
Tegnet/kontrollert:	Seksjoneringstegn. Bod + P.kjeller
Dato:	JRH/RR
Tegningsnr:	26.08.04
Rev.:	A2-100
Målestokk:	1:200
	-

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

© Copyright! A38 arkitekter as



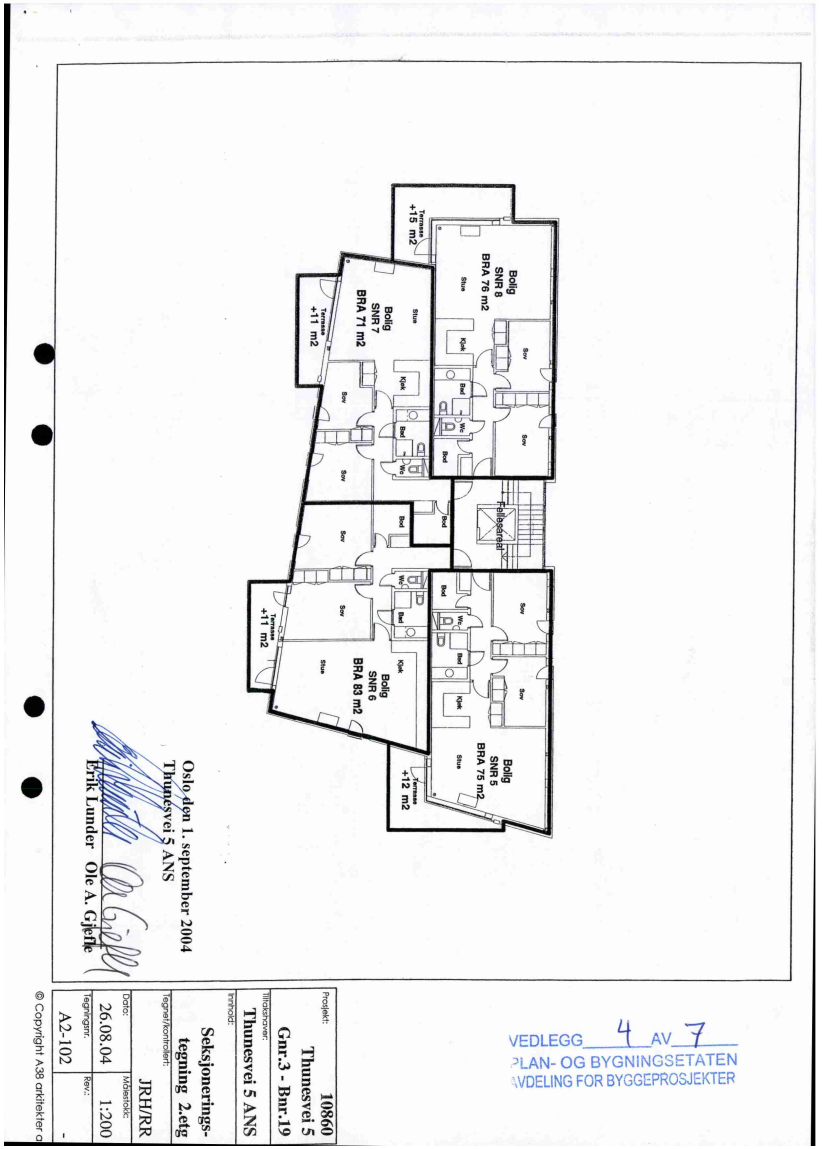
Tilleggsareal seksjon nr. 1

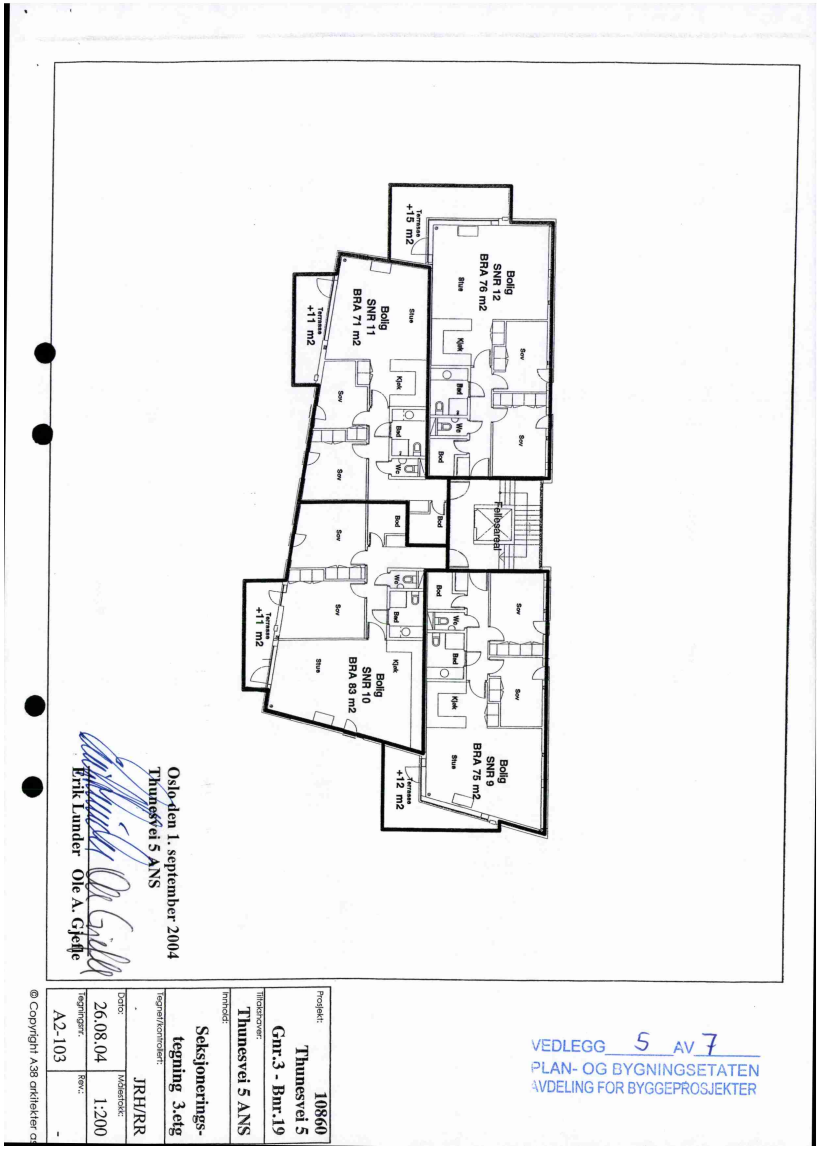
Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle

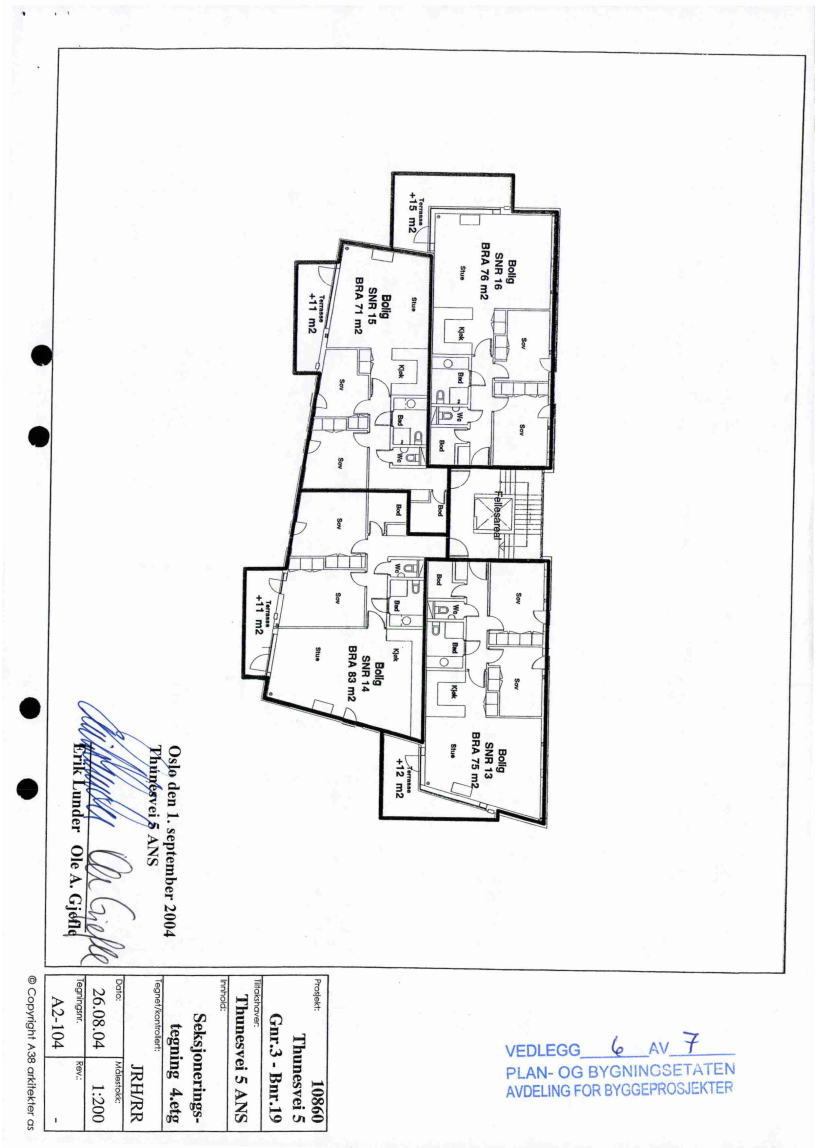
Prosjekt:	10860 Thunesvei 5
Tiltakshaver:	Gnr.3 - Bnr.19
Innhold:	Thunesvei 5 ANS
Tegnet/kontrollert:	Seksjoneringstegning 1.etg
Dato:	JRH/RR
Tegningsnr:	26.08.04
Rev.:	A2-101
Målestokk:	1:200
	-

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

© Copyright! A38 arkitekter as


Bolig SNR 8 BRA 76 m2
Bolig SNR 7 BRA 71 m2
Bolig SNR 6 BRA 83 m2
Bolig SNR 5 BRA 76 m2
Fellesareal
Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Prosjekt: 10860
Thunesvei 5
Gnr.3 - Bnr.19
Tiltakshaver:
Thunesvei 5 ANS
Innhold:
Seksjoneringstegning 2.etg
Tegnet/kontrollert: JRH/RR
Dato: 26.08.04
Målestokk: 1:200
Tegningsnr: A2-102
Rev.: -


Bolig SNR 12 BRA 76 m2
Bolig SNR 11 BRA 71 m2
Bolig SNR 10 BRA 83 m2
Bolig SNR 9 BRA 76 m2
Fellesareal
Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Prosjekt: 10860
Thunesvei 5
Gnr.3 - Bnr.19
Tiltakshaver:
Thunesvei 5 ANS
Innhold:
Seksjoneringstegning 3.etg
Tegnet/kontrollert: JRH/RR
Dato: 26.08.04
Målestokk: 1:200
Tegningsnr: A2-103
Rev.: -

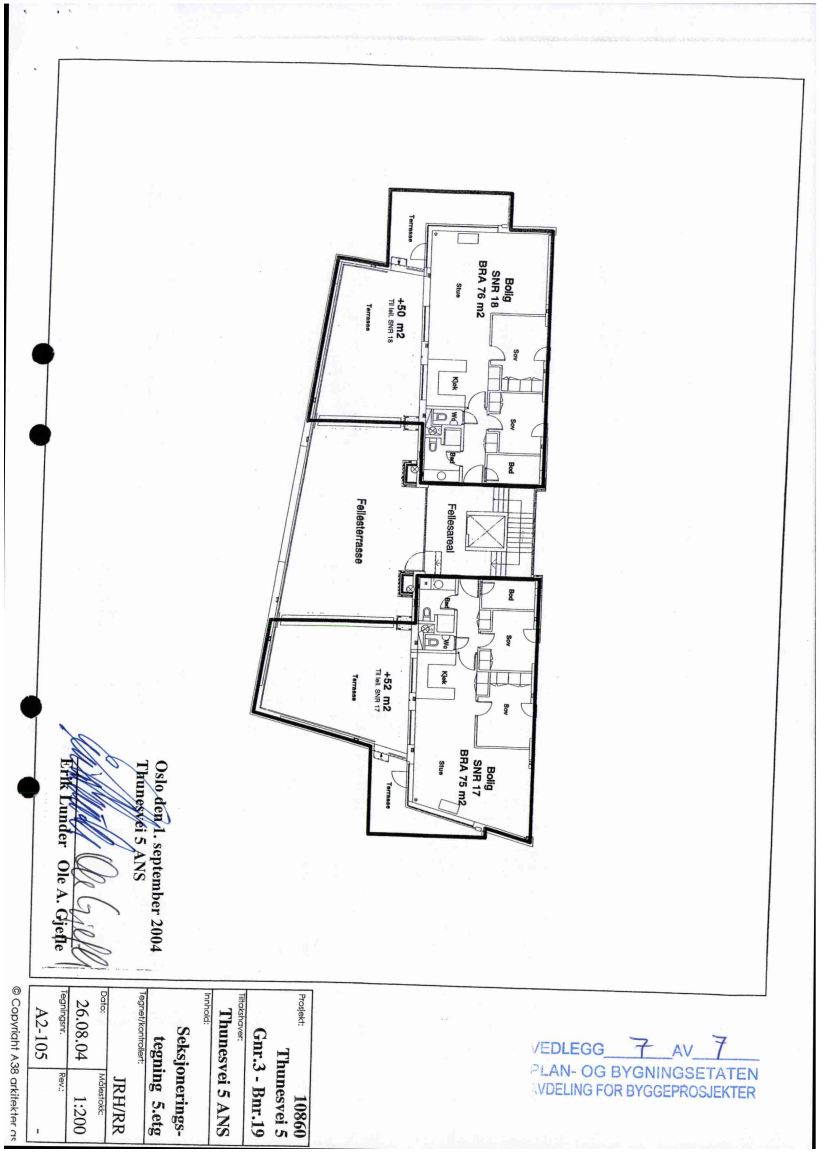


Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10860
	Thunesvei 5
	Gnr.3 - Bnr.19
Tiltakshaver:	Thunesvei 5 ANS
Innhold:	Seksjonerings-tegning 4.etg
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato:	26.08.04
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	A2-104
Rev.:	-

© Copyright A38 arkitekter as



Oslo den 1. september 2004
Thunesvei 5 ANS
Erik Lunder Ole A. Gjelle

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10860
	Thunesvei 5
	Gnr.3 - Bnr.19
Tiltakshaver:	Thunesvei 5 ANS
Innhold:	Seksjonerings-tegning 5.etg
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato:	26.08.04
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	A2-105
Rev.:	-

© Copyright A38 arkitekter as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollen 38
1322 HØVIK

Dato: 05 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200300049-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THUNES VEI 5	Eiendom:	3/19/0/0
Tiltakshaver:	Thunes vei 5 ANS, v/ Ole Gjefle	Adresse:	Øverbergveien 7, 1397 NESØYA
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen :
1 januar 2005
Driftstillatelse for heis foreligger ikke, heisen kan derfor ikke brukes.
Søknad om driftstillatelse må sendes snarest , se veiledning 72-0573 (vedlagt)
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring

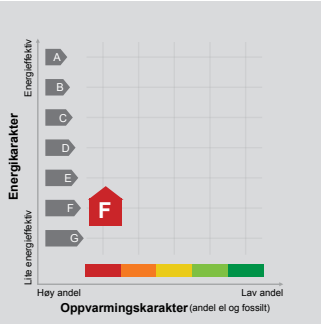
Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver
Vedlegg: 72-0573

ENERGIATTEST

Adresse	Thunes vei 5
Postnummer	0274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736103
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97467
Dato	26.03.2025



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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum 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/baerum

901 03 563

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: **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: 56-0386/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thunes vei 5 0274 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 19, snr 1 (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