

Thunes vei 4A



Velkommen til

Thunes vei 4A



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Madserud / Skøyen

Lys & pen leilighet i 3.etg ved Frognerparken | 5m² solrik balkong | Tilbaketrukket & sentralt | Fyring/VV ink | Lav omk.

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	118 000,-
Omkostninger	23 493,-
Totalpris	3 931 493,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 324,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Etasje	3

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1960

Megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Thunes vei 4 A - Lys og attraktiv leilighet med populær beliggenhet i attraktivt boligområde på Madserud/Skøyen.

Her bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser, høyt og fritt i byggets 3. etasje, med nærhet til både Bygdøy og Frognerparken - samtidig som den sentrale beliggenheten byr på byens beste fasiliteter innen gangavstand.

Nydelig balkong med sol hele dagen!

Kort oppsummert:

- Bod
- Fellesvaskeri
- Nymalt i 2023
- Rolig beliggenhet
- Pen 1-stavs gulv
- Sydvestvendt balkong
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- Kun 200m til kollektiv transport
- Flere disponible p-plasser for aksjelagets beboere

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	5 kvm
Totalt BRA:	33 kvm

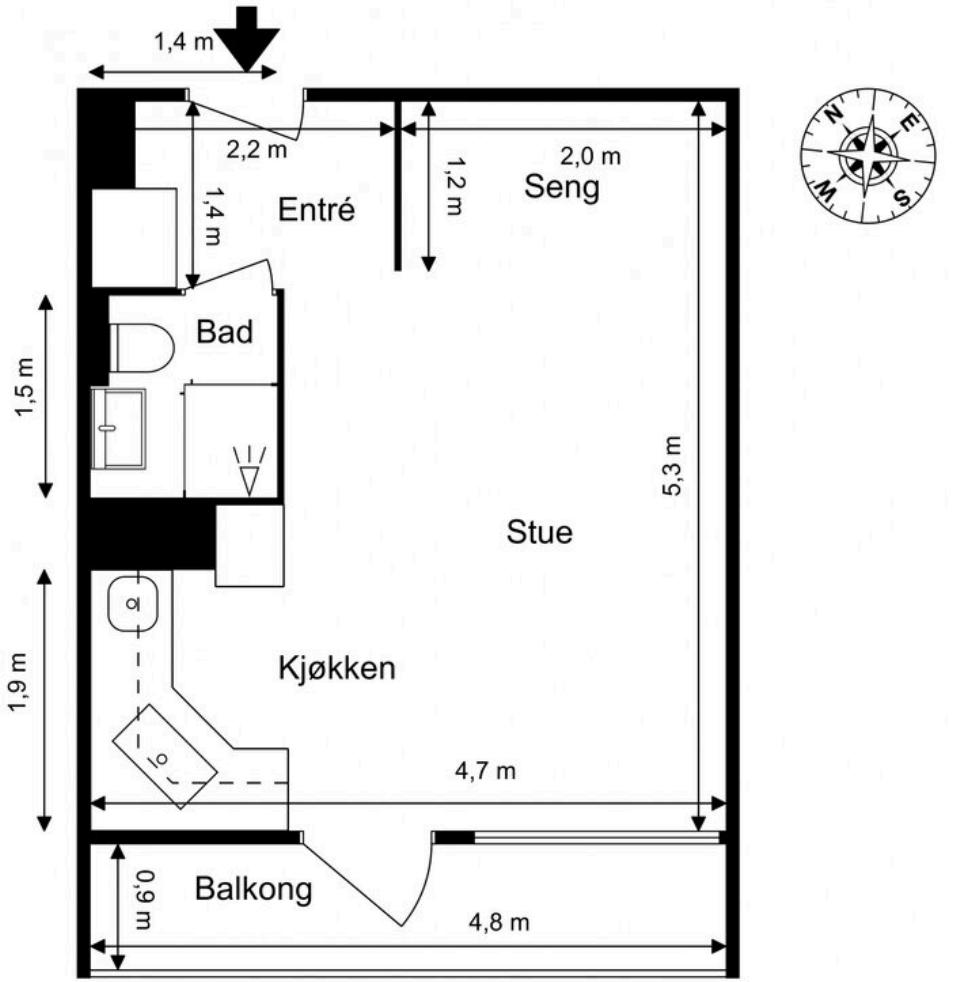
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue/kjøkken, bad og alkove.
BRA-b: 5 kvm. Balkong.
Total BRA: 30 kvm.

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

Thunes vei 4A

3. Etasje



FIDENS




















IKEA
Whirlpool















Informasjon

Thunes vei 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0249/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Martine Marie Hannevold

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
118 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 908 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Noteringsgebyr)
10 043,- (Transportgebyr)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 922 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 931 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue/kjøkken, bad og alkove.
BRA-b: 5 kvm. Balkong.
Total BRA: 30 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Nåværende eier opplyser at det er sol fra ca 11.30 – 18 nå på våren.

Innhold

3. etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, bad og alkove.

Det medfølger en disponibel bod i kjeller på ca. 3 m^2.

Entré/hall:
Hyggelig entré med plass til å henge av seg ytterklær samt skoskap. Det er lagt pent 1-stavs gulv i alle oppholdsrom.

Stue:
Stuen har en åpen og sosial planløsning mot kjøkkenet, som skaper en naturlig flyt mellom sonene. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en god romfølelse. Det er plass til både sofagruppe og spisebord - og rommet egner seg godt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt balkong på ca. 5 m^2 . Solrik balkong med plass til både grill og utemøbler - her kan du nyte solfylte dager og et hyggelig frodig utsyn. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen og gir masse lys inn.

Kjøkken:
Kjøkken med klassisk uttrykk og innredning fra IKEA med profilterte fronter. To overskap har omrammede glassfronter og det er godt med skapplass. Benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri fra Oras. Kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Bad:
Stilrent bad med lekre fliser, oppgradert i 2017 ifølge forrige salgsoppgave. Badet er malt i en nydelig fargepalett og er utstyrt med flislagt gulv, elektrisk gulvvarme, dusjhjørne med glassdører og 1-greps dusjarmatur fra Hans Grohe – med både hånd- og regnfallsdusj. Servantskap fra Ballingslöv, med slette fronter og en matchende hvit keramisk servant med blandebatteri er fra Grohe i rustfritt stål. Over servanten er det et praktisk speilskap.

Alkove:
Sovealkove med 120cm bred innebygget seng, og gode oppbevaringsmuligheter i plassbygget løsning under seng.

Standard

Innvendig
Gulv: Parkett på gulv.
Vegger: Malte og pussede vegger.
Himling: Malt betong i himling.

Bad: Badet ble oppgradert i 2017 ifølge forrige salgsoppgave. Sluket er fra opprinnelig byggeår. Badet har 10x10cm 6-kant fliser på gulv og malt våtromsplater på vegger. Malt betong i himling.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger bør påregnes. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Takhøyde måles til ca. 2,4m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,37m.

Tekniske installasjoner:
- Vindu med trekarm, treramme og 2-lags glass. Vindu med trekarm, treramme og 3-lags glass. Balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass ble byttet i 2004.
- Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.
- Leiligheten varmes opp av radiator i stue/kjøkken og av elektriske varmekabler på bad.
- Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon og lufte vindu som kan settes i luft stilling.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang
- Varmtvannsberederen står i felles del og er aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll.
- Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
- Vannrør av kobber/rør og plast.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Oppsummert har leiligheten fått følgende:
TG0 (Ingen avvik) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 3 stykk.
TG2 (Avvik som kan/ikke krever tiltak) - 7 stykk.
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.

Følgende forhold er kommentert med TG3 (Store eller alvorlige avvik):
1. Våtrom > Bad > Sanitær
Det er riss/sprekker og bom i vegg flis på kasse til vegghengt toalett. Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør. Baderomsdør med listverk er plassert i våtsone og det registreres malingsavskalling. Sluk er et eldre støpejernsluk. Klemring er ettermontert, uten innfesting og vurderes å ha dårlig funksjon. Det er ikke synlig membran under klemring og tettheten er usikker. TG-3 settes grunnet utett membran i overgang vegg/gulv, med fare for utett/ikke tilfredsstillende sjikt. Åpninger i tettesjikt er synlig ved dør og rørgjennomføringer på siden av servanten. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak: Oppgradering/utbedring av membran og sluk og etablering av tett membran har fått prissjablong. Utbedring/oppgradering av andre registrerte avvik bør utbedres samtidig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som ikke krever tiltak):
2. Balkong, terrasse, platting
Konstruksjonen har riss/sprekker og synlige avskallinger på overflater. Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandlingog utbedring av riss/sprekker og

avskallinger bør påregnes.

3. Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkkenmåles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 571cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Entré måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over hele rommet og over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

4. Kjøkken
TG-2 settes grunnet alder og fordi det registreres fuktskade i benkeplate ved vaskekum. Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

5. Avløpsrør
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjeslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6. Vannledninger
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er etablert stoppekraner med flate spor for kaldt- og varmtvann på kjøkken og bad som fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

7. Vannbåren varme
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Parkering

Det er 8 parkeringsplasser utenfor leilighetsbygget til fri bruk for beboerne i Thunes vei 4. Parkering skjer etter "førstemann til mølla-prinsippet" med parkeringsbevis.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overtok leiligheten i 2023, og har oppgradert med følgende: installert ny oppvaskmaskin, satt på lister på bad, malt alle overflater inkl. kjøkken, sparklet/jevnet ut vegger, satt på noen nye lister.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Grunnmur er oppført betong. Veggkonstruksjon er oppført i murverk og er utvendig forblendet med teglstein og pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags og vindu og balkongdør med 3-lags glass isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje, i en aksjeblokk over 4 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med calling anlegg. Blokken er et eldre leilighetsbygg og det er normalt med avvik opp med avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men enkelte oppgraderinger og utbedringer er påregnelig. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er

tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Fremleieforhold skal godkjennes skriftlig av styret, før innflytting. Styret kan be om referanser på nye leietakere.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes via radiator tilknyttet felles anlegg. Inkludert i felleskostnad. Elektriske varmekabler på bad.

Boligselskapet har avtale med Brunata om leveranse av energiservicetjenester.

OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer A-konto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Brunata avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd A-kontobeløp.

Du som beboer kan logge deg inn hos Brunata og hente ut informasjon om ditt forbruk: https://brunata.com/sign-in/»
Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; brunata@brunata.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. Kontakt leverandør på brunata@brunata.no

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en strømkostnad på ca kr. 300-400 i snitt pr mnd.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.324,– pr. mnd. Herav:

A konto oppvarming 375,-
Vaskeri 135,-
Felleskostnader 2.206,-
TV/internett 241,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS 1.366,-

Felleskostnader dekker drift av aksjelaget, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste, strøm i fellesareal etc.

På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 776 523,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 106 090,- 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.

Formuesverdi

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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia leverer TV og internett til aksjelaget. Grunnpakke inngår i felleskostnadene og inkluderer 25 megabit per sekund.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer. AS Thunes Vei 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931010794, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Selskapets aksjekapital er på kr 557.600,- fordelt på 34 aksjer á kr 16.400,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksje gir borett til én bestemt bolig i selskapets eiendom Thunes vei 4.

Større vedlikehold/rehabilitering gjennomført:
2014: Kjeller, vaskerom og hovedtavle elektro
2014: Nye avløpsrør og nedløp fra tak i 1. etg
2023/2024: Oppgradere callinganlegg, brannvarselanlegg og fellesvaskeiet med nye maskiner.

Ikke planlagt noe pt. ifølge papirer fra årsmøte 2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i selskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 000,- pr. 01.04.2025

AS Thunes Vei 4 har to lån i OBOS-banken:

Lånenr: OBOS01-98207397687
Type: A
Restsaldo: 3.516.894,-
Restløpetid: 10 år 5 md
Termin pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente (10.04.24): 6,80%
Andel restsaldo: 114 104,-
Kapitalkostnader: 1 277,-

Lånenr: OBOS02-98207973718
Type: A
Restsaldo: 183.264,-
Restløpetid: 17 år 7 md.
Termin pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente (10.04.2024): 6,80%
Andel restsaldo: 4 931,-
Kapitalkostnader: 40,-

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Total andel fellesgjeld utgjør kr. 118.000,- pr. d.d. (avrundet ned til nærmeste hele tusen kr). Fellesgjelden er fordelt på to lån:

Lånenummer: * OBOS01- 98207397687
Restsaldo: 113.719,-
Kapitalkostnader: 1.360,-

Lånenummer: * OBOS02-98207973718
Restsaldo: 5.142,-
Kapitalkostnader: 43,-

Mulighet for individuell nedbetaling på IN-lån: Ordning med mulighet for innbetaling 30.11 og 30.05(pengene må være på konto senest 10 dager før forfall).

For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesformue

Kr 10 342,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et positivt resultat med overskutt på kr. 355 476. Dette foreslås ført opp mot egenkapital.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.11 og 30.05 Minimumsbeløpet er kr. 60 000,- pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr må ikke etterlates alene i boligen hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyr skal føres i bånd ved ferdsel i eiendommens fellesareal. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på innvendige fellesarealer. På utvendige fellesarealer skal det plukkes opp etter husdyr umiddelbart.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6649964

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 371 kvm (Festetomt)
Festetomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 05.07.1957
Festetid: Festeavgiften er i 2025 satt til kr 61.400,- for aksjelaget.
Festetiden er 99 år fra 1957.

Adkomst

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

Radonmåling

Ikke relevant ettersom boligen ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Thunes vei 4 A - En perfekt førstegangskjøperleilighet med sentral beliggenhet i en rolig blindvei på Madserud, i overgangen mot Frogner. Her bor du tilbaketrukket og skjermet for trafikk, med direkte tilgang til hyggelige grøntareal, parker og turstier. Beliggenheten gir deg gangavstand til det aller meste du trenger i hverdagen.

Området byr på flotte turmuligheter med kort vei til flotte turer på både Bygdøy og i Frognerparken. Her kan du variere søndagsturen med stier langs fjorden på Bygdøy eller spasere opp Madserud Allé til Frognerparken og det kjente skulpturanlegget Vigelandsparken. I parkens sørlige del ligger Oslo Bymuseum, og i øst finner du Frognerbadet og Frogner stadion. Nærheten til Bygdøy gir deg et

rikt friluftstilbud med badeplasser, skiløyper om vinteren, museer, treningsløyper, kajakklubber og seilmuligheter. Det er også gangavstand til båtplasser i Bestumkilen og Frognerkilen.

Boligen har enkel tilgang til kollektivtransport - innen noen få minutters gange finner man både buss, trikk og tog fra enten Thune eller Skøyen.

Nærområdet på Thune har et trivelig bomiljø med koselige kaféer og restauranter. I nærheten finner du også Skøyen, som tilbyr et bredt utvalg butikker og en populær handlegate – et naturlig møtepunkt for både beboere og besøkende på Oslo Vest. Her finner du alt samlet på ett sted: restauranter, hoteller, kontorer, treningssentre, samt en god blanding av kjedebutikker og spesialforretninger. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet MENY, Kiwi og Coop Mega.

Offentlig kommunikasjon

For nærmere informasjon og rutetabell se ruter.no.

Skoler og barnehager

Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg (nybygg) datert 20.06.1962.
Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasjer datert 22.01.1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Boligblokk med garasje i reguleringsplan 60959 (vedtatt 08.09.59) knyttet opp mot plan S-171GA.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Plansaker:
Drammensveien 118 - Detaljregulering
Saksnummer: 201005792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.05.2010
Status: Planforslag

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

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

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/411:
06.07.1957 - Dokumentnr: 8001 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/3749-1/105
Veket for: Obligasjon 1961/9424-1/105
Veket for: Obligasjon 1961/9425-1/105

06.07.1957 - Dokumentnr: 8001 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/3749-1/105
Veket for: Obligasjon 1961/9424-1/105
Veket for: Obligasjon 1961/9425-1/105

28.09.1959 - Dokumentnr: 11640 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

29.10.1959 - Dokumentnr: 13347 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.08.1965 - Dokumentnr: 10716 - Erklæring/avtale
Ang. skjermvegger på takterasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.04.1957 - Dokumentnr: 3996 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:39

02.06.1959 - Dokumentnr: 990003 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:412

02.06.1959 - Dokumentnr: 990012 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 3 bnr. 412

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 988,-
Gebyr utlegg faktura foto & takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 388,-

Samlet skal selger betale kr. 128 216,- 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 15. april 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Thunes vei 4A

Thunes vei 4A

Nabolaget Madserud - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

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

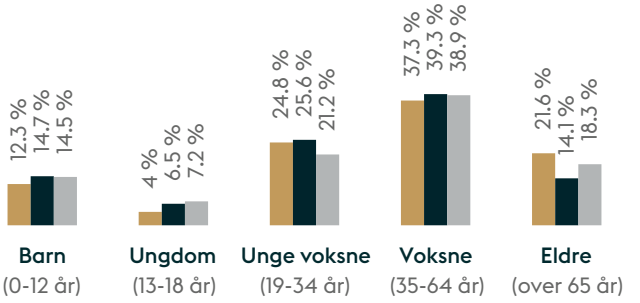
Offentlig transport

Thune	**3 min**
Linje 20, 31	0.2 km
Thune	**3 min**
Linje 13	0.2 km
Skøyen stasjon	**9 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.8 km
Borgen	**22 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Gående

Sport

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

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 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

Thunes vei 4A
0274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 28 m^2
BRA-i: 25 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	7	1	3

Supertakst
GNR: 3 BNR: 411 ANR: 28

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

srs@ktaksering.no
97760060

Thunes vei 4A
0274 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29534

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet ble oppgradert i 2020 ifølge forrige salgsoppgave. Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Badethar 10x10cm 6-kant fliser på gulv og malt våtromsplater på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe med 2 dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap bra Ballingslöv med slette hvite fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Overskap med speilfronter over servant.

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende og sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.
Det er riss/sprekker og bom i vegg flis på kasse til vegghengt toalett.
Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.
Baderomsdør med listverk er plassert i våtsone og det registreres malingsavskalling.
Sluk er et eldre støpejernsluk.
Klemring er ettermontert. uten innfesting og vurderes å ha dårlig funksjon.
Det er ikke synlig membran under klemring og tettheten er usikker.

TG-3 settes grunnet utett membran i overgang vegg/gulv, med fare for utett/ikke tilfredsstillende sjikt.
Åpninger i tettesjikt er synlig ved dør og rørgjennomføringer på siden av servanten.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Oppgradering/utbedring av membran og sluk og etablering av tett membran har fått prissjablong.
Utbedring/oppgradering av andre registrerte avvik bør utbedres samtidig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har riss/sprekker og synlige avskallinger på overflater.

Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlingog utbedring av riss/sprekker og avskallinger bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkkenmåles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 571cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Entré måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over hele rommet og over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ca. 20år gammelt IKEA-Kjøkkeninnredning med ettspeils profilerte og gråmalte fronter. To overskap har omrammet glassfronter. 28mm trykk benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

TG-2 settes grunnet alder og fordi det registreres fuktskade i benkeplate ved vaskekum.
Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjeslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er etablert stoppekraner med flate spor for kaldt- og varmtvann på kjøkken og bad som fungerer som tiltenkt..
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg har ukjent dato.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det registreres dårlig innfesting på kabel under overskap.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, alder og registrert avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2025	**11.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Martine Marie Hannevold** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **srs@ktaksering.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thunes vei 4A, 0274 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**411**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**28**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført betong. Veggkonstruksjon er oppført i murverk og er utvendig forblendet med teglstein og pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags og vindu og balkongdør med 3-lags glass isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje i en aksjeblokk over 4 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med calling anlegg. Leiligheten inneholder entré, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 5kvm. Takhøyde måles til ca. 2,4m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,37m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av radiator i stue/kjøkken og av elektriske varmekabler på bad. Leiligheten har vært gjennom overflateoppussing og oppgradering av deler av bad de siste årene, og fremstår tidsriktig. Blokken er et eldre leilighetsbygg og det er normalt med avvik opp med avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men enkelte oppgraderinger og utbedringer er påregnelig. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	25	25	0	0	5
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**28**	**25**	**3**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	25	25	0	Entrè, stue/kjøkken, bad.	
Totalt m²	**25**	**25**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod merket med nr 28 som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vendt balkong i betong på ca. 5kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Konstruksjonen har riss/sprekker og synlige avskallinger på overflater. Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlingog utbedring av riss/sprekker og avskallinger bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu med trekarm, treramme og 2-lags glass. Vindu med trekarm, treramme og 3-lags glass. Balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble byttet i 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og balkongdør og entrédør fungerer som tiltenkt og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkkenmåles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 571cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Entré måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over hele rommet og over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Ca. 20år gammelt IKEA-Kjøkkeninnredning med ettspeils profilerte og grålmalte fronter. To overskap har ommrammet glassfronter. 28mm trykk benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

TG-2 settes grunnet alder og fordi det registreres fuktskade i benkeplate ved vaskekum. Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjeslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern, Plast

Vannrør av kobber/rør og plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er etablert nytt vannrør i plast til vegghengt toalett.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er etablert stoppekraner med flate spor for kaldt- og varmtvann på kjøkken og bad som fungerer som tiltenkt..
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg har ukjent dato.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det registreres dårlig innfesting på kabel under overskap.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, alder og registrert avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon og lufte vindu som kan settes i luft stilling.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Badet ble oppgradert i 2020 ifølge forrige salgsoppgave. Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Badethar 10x10cm 6-kant fliser på gulv og malt våtromsplater på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe med 2 dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap bra Ballingslöv med slette hvite fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Overskap med speilfronter over servant.

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende og sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.
Det er riss/sprekker og bom i vegg flis på kasse til vegghengt toalett.
Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.
Baderomsdør med listverk er plassert i våtsone og det registreres malingsavskalling.
Sluk er et eldre støpejernsluk.
Klemring er ettermontert. uten innfesting og vurderes å ha dårlig funksjon.
Det er ikke synlig membran under klemring og tettheten er usikker.

TG-3 settes grunnet utett membran i overgang vegg/gulv, med fare for utett/ikke tilfredsstillende sjikt. Åpninger i tettesjikt er synlig ved dør og rørgjennomføringer på siden av servanten.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Oppgradering/utbedring av membran og sluk og etablering av tett membran har fått prissjablong. Utbedring/oppgradering av andre registrerte avvik bør utbedres samtidig.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hannevold, Martine Marie	9578-5993-4-3734191	2025-04-07 13:29:47

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thunes vei 4A, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Martine Marie Hannevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6649964
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2023

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? Tilstandsrapport 2023

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0249/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hannevold, Martine Marie	2025-04-07

Identifikasjon

bankID Hannevold, Martine Marie

SIGNICAT

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 7-10-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 3, bnr. 411, Thunesvei 4.

Journalnr.
59/1053.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22-1-1963.

Bygningens art
Boligblokk med garasjer.

Byggherre
A/S Thunesvei 4, v/Sinding-Larsen og Rönne A/S, Tollbugaten 4,Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Erik Gjestvang, Kirkegaten 17, Oslo.

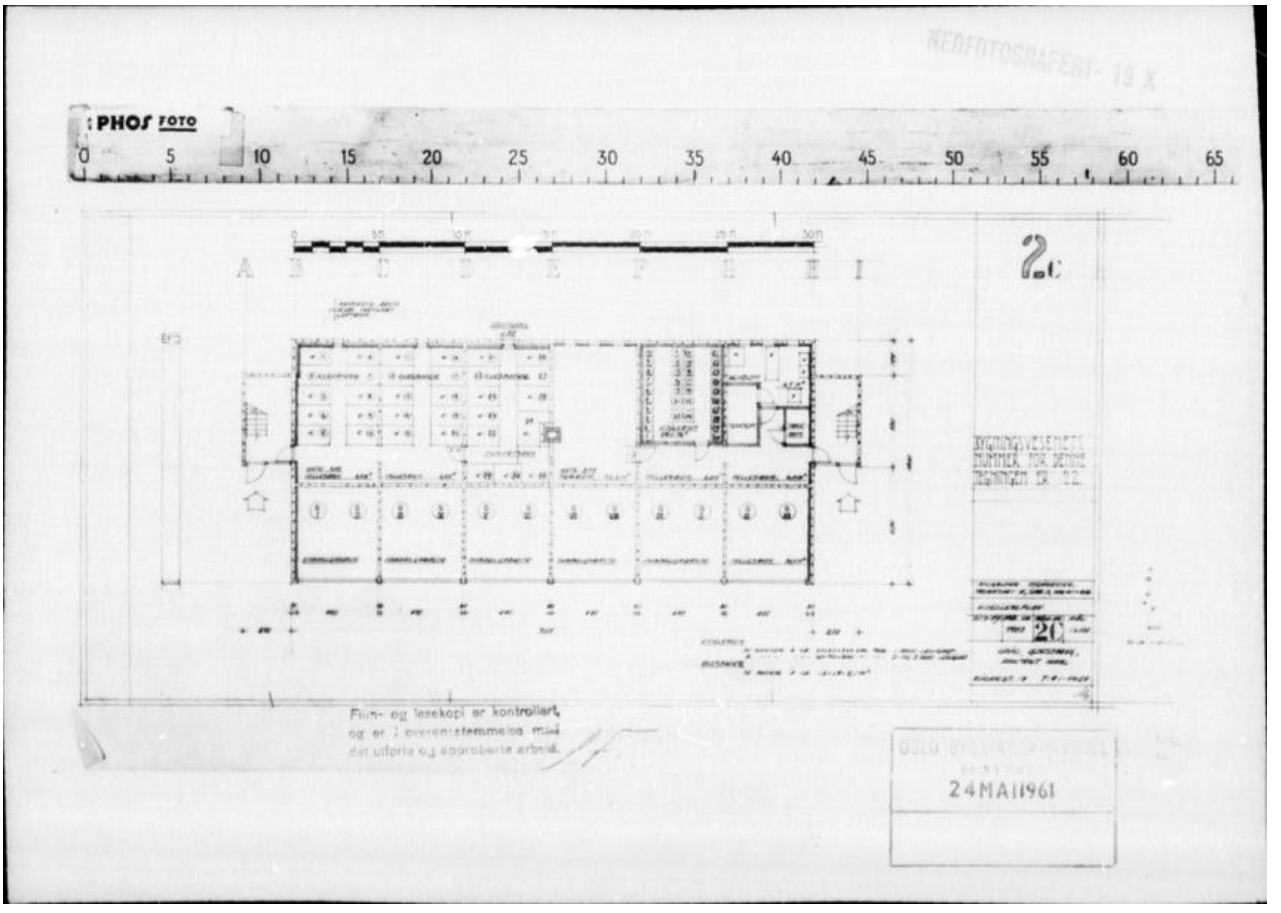
Ansvarshavende
Sivilingeniör Ragnar Schach, Hasleveien 64, Bekkestua.

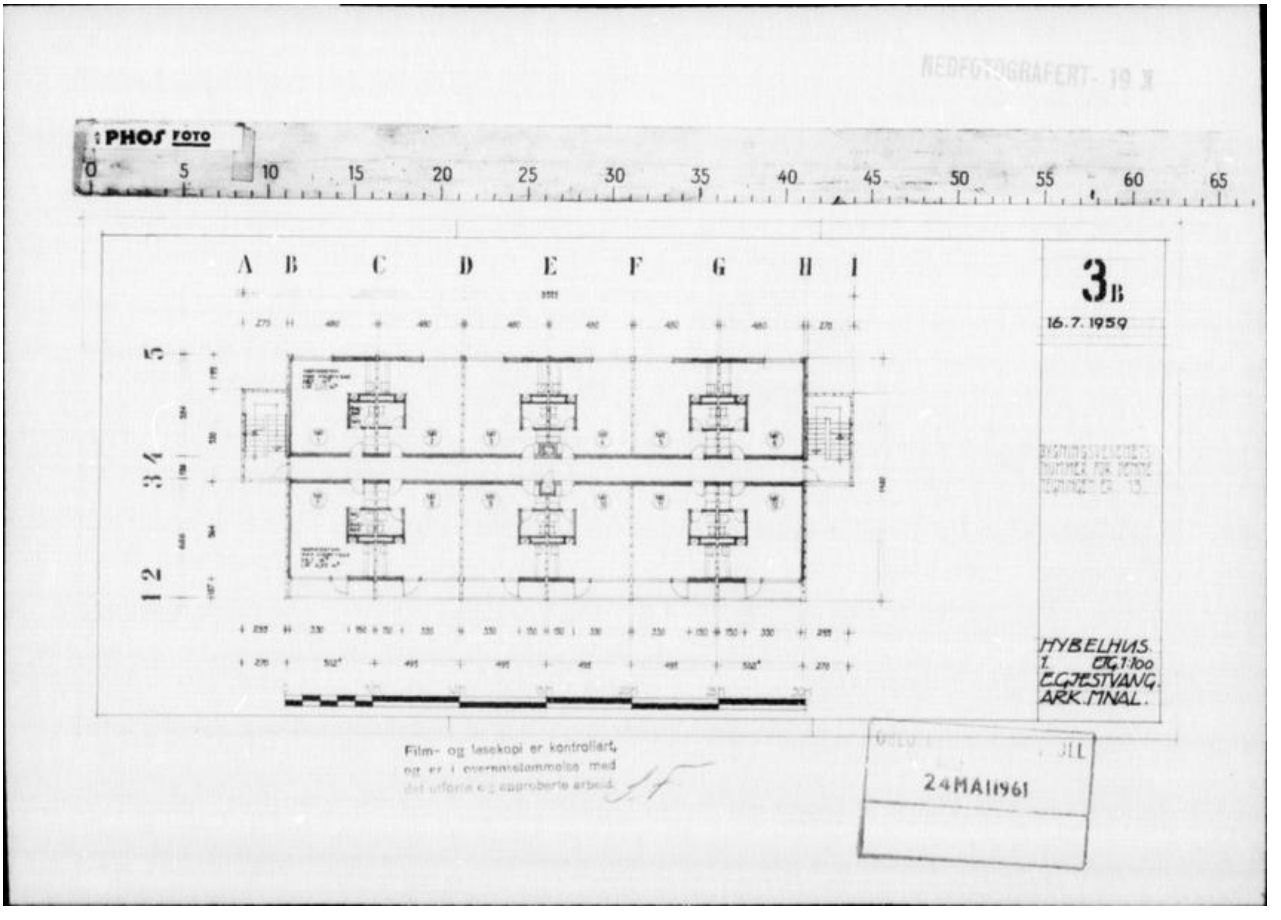
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

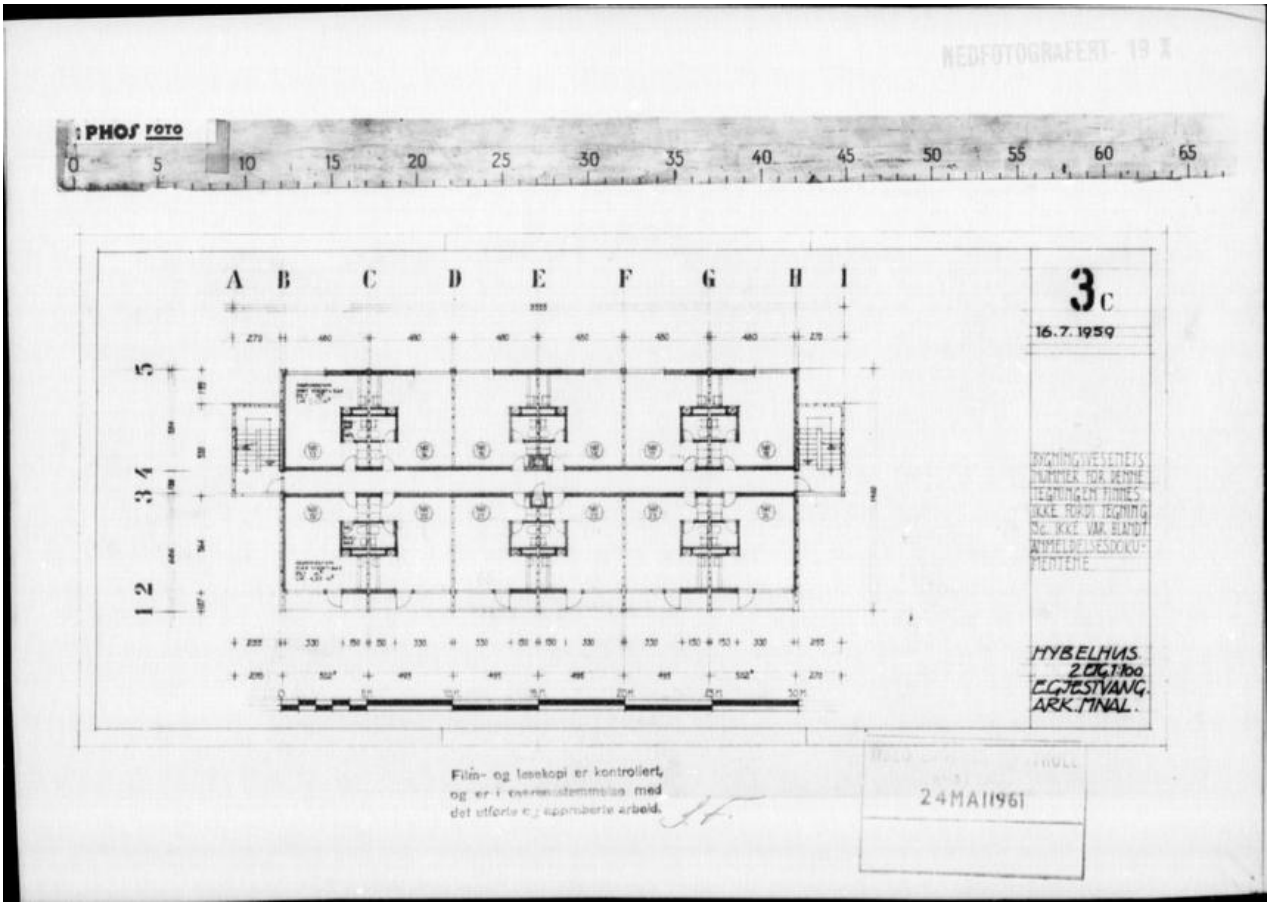
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

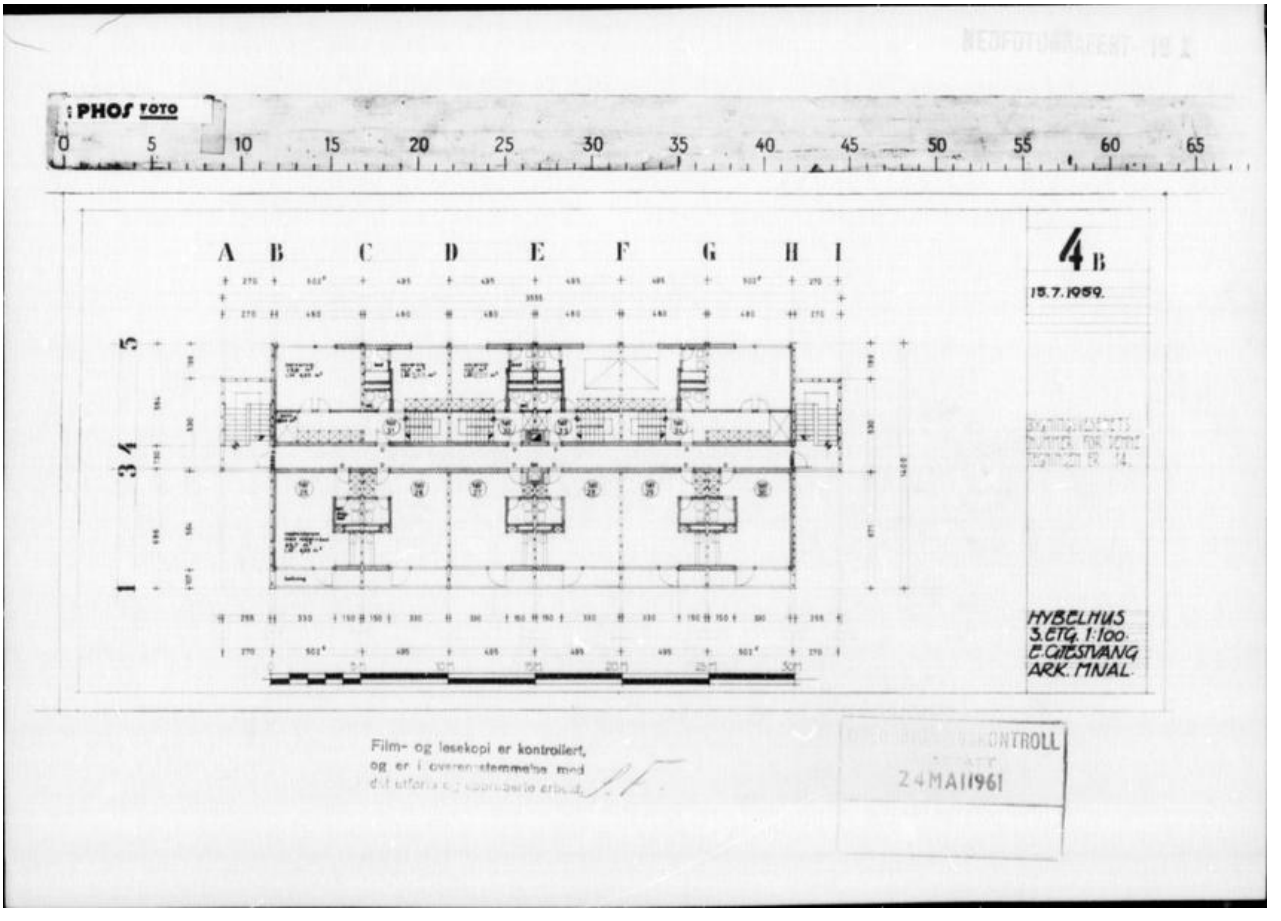
Stein Flåta

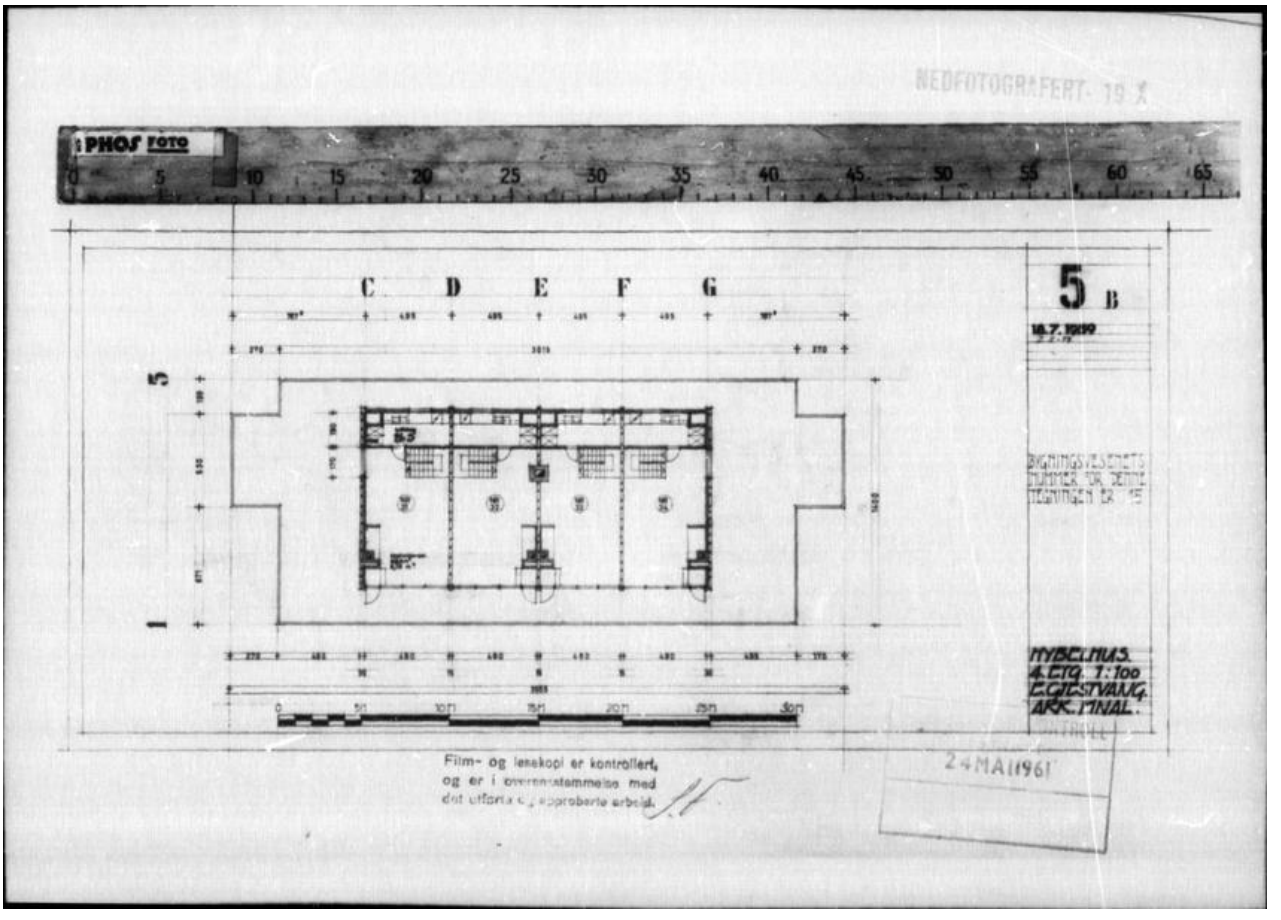
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

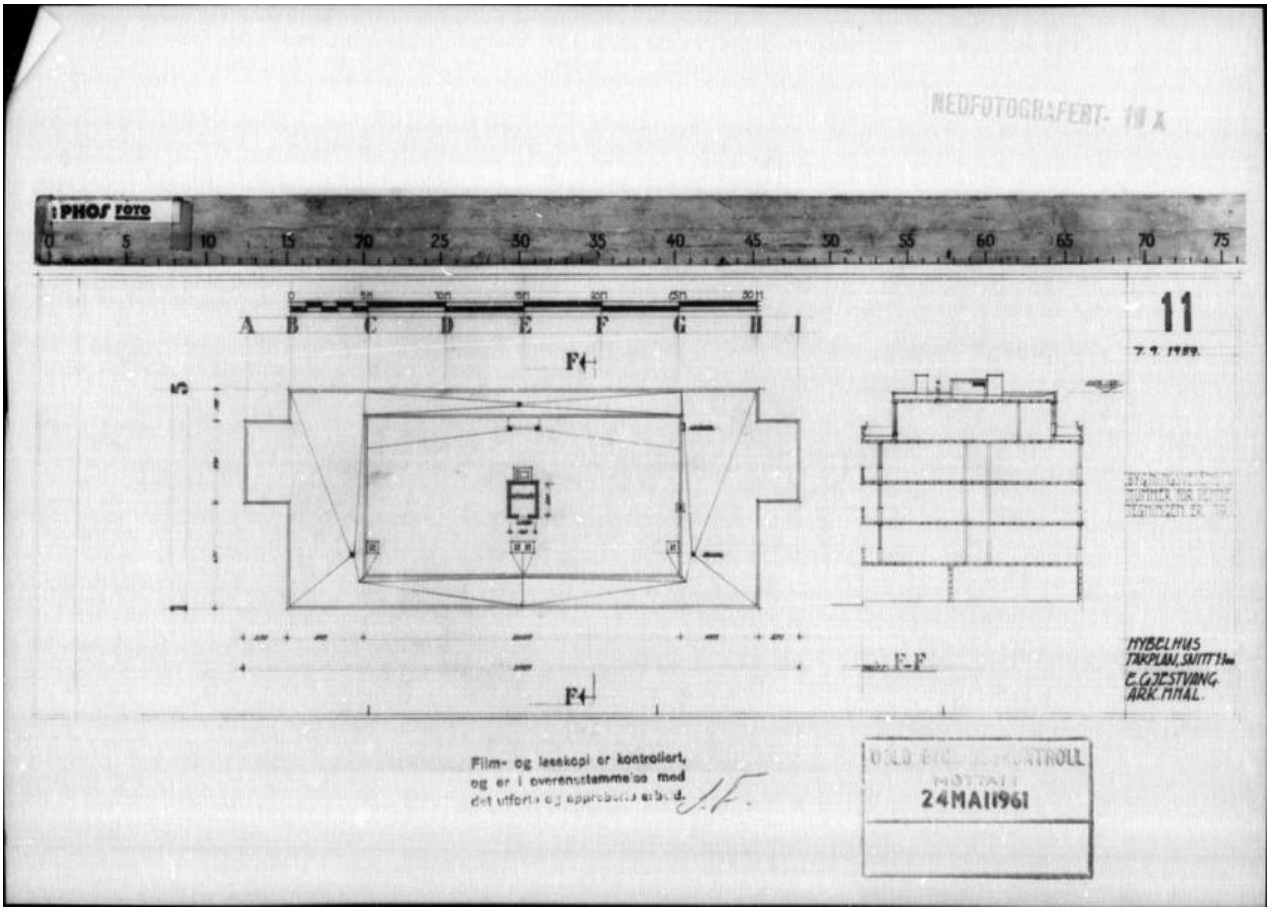

PHOS FOTO
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65
A B C D E F G H I
2C
20
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
24 MAI 1961


PHOS FOTO
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65
A B C D E F G H I
1 2 3 4 5
3B
16.7.1959
HYBELHUS.
1. OG. 1:100
EGJESTVANG.
ARK. MNAL.
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
24 MAI 1961


PHOS FOTO
A B C D E F G H I
3 C
16.7.1959
HYBELHUS.
2.ETG.1:100
E.GJESTVANG.
ARK.MNAL.
Film- og lesekopi er kontrollert,
24 MAI 1961


PHOS FOTO
A B C D E F G H I
4 B
15.7.1959.
HYBELHUS
3.ETG. 1:100.
E.GJESTVANG
ARK. MNAL.
Film- og lesekopi er kontrollert,
24 MAI 1961


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PHOS FOTO
C D E F G
5 B
HYBELHUS
4. ETG. 1:100
E.GJESTVANG.
ARK. MNAL.
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
24 MAI 1961


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PHOS FOTO
A B C D E F G H I
F4
F-F
11
HYBELHUS
TAKPLAN, SNITT
E.GJESTVANG.
ARK. MNAL.
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
24 MAI 1961

Vedtekter

for AS Thunes vei 4 boligaksjeselskap, org nr 931010794

Vedtatt på generalforsamling den 10. mai 2012.
Sist endret på generalforsamlingen den 13.05.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) AS Thunes vei 4 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2)Selskapet skal ikke gi aksjeutbytte eller annet utbytte i noen form.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 557.600,- fordelt på 34 aksjer á kr 16.400,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksje gir borett til én bestemt bolig i selskapets eiendom Thunes vei 4.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjen er bundet til en leilighet som er bestemt av rekkefølgen nedenfor:

Aksje nr.	Rett til leilighet nr.	Aksje nr.	Rett til leilighet nr.
1	2 (4B H-1-2)	18	19 (4B H-2-6)
2	3 (4B H-1-3)	19	20 (4B H-2-5)
3	4 (4A H-1-4)	20	21 (4B H-2-4)
4	5 (4A H-1-5)	21	22 (4A H-2-3)
5	6 (4A H 1-6)	22	23 (4A H-2-2)
6	7 (4B H-1-6)	23	24 (4A H-2-1)
7	8 (4B H-1-5)	24	25 (4B H-3-5)
8	9 (4B H-1-4)	25	26 (4B H-3-4)
9	10 (4A H-1-3)	26	27 (4B H-3-3)
10	11 (4A H-1-2)	27	28 (4A H-3-3)
11	12 (4A H-1-1)	28	29 (4A H-3-2)
12	13 (4B H-2-1)	29	30 (4A H-3-1)
13	14 (4B H-2-2)	30	31 (4B H-3-1)
14	15 (4B H-2-3)	31	32 (4B H-3-2)
15	16 (4A H-2-4)	32	33 (4A H-3-4)
16	17 (4A H-2-5)	33	34 (4A H-3-5)
17	18 (4A H-2-6)	34	1 (4B H-1-1)

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, eller
b) aksjeeieren er en juridisk person, eller
c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Aksjeeier som ikke bor i boligen selv, kan unntaksvis overlate bruken til andre for korttidsutleie uten godkjenning. Dette skal ikke ha slikt omfang at det kan oppfattes som næring for aksjeeieren. Det presiseres at de som leier må sette seg godt inn i husordensreglene.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven, §8-9 i Borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene. Ved oppløsning gjelder §11-1 i Borettslagsloven.

11. Garasjer

11.1 Eiendomsrett til garasjer

Boligselskapet eier 6 garasjer med til sammen 12 plasser. Bruksretten til garasjeplassene har siden stiftelsen vært tilknyttet egne obligasjoner som ble ervervet ved første gangs kjøp av bolig i gården. Obligasjonene er nå bortkommet og bruksretten skal behandles etter reglene i disse vedtektene.

11.2 Bruksrett

Bruksrettshaverne har eksklusiv bruksrett til den plass de har ervervet. Plassene skal benyttes som garasjeplass og til lagring av gjenstander og annet som er i samsvar med garasjeformål. Brannfarlig materiale skal ikke lagres i garasjene.

Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre bruksrettshavere eller øvrige aksjonærer og beboere.

11.3 Overlating av bruksrett

Bruksrettshaverne kan overlate sin bruksrett (utleie) så lenge dette skjer sammen med lovlig bruksoverlating av boligen. Forøvrig kan styret etter søknad fra en bruksrettshaver akseptere utleie av bruksrett. Slik søknad skal inneholde navn og kontaktinformasjon på leietakeren. Bruksretthaveren står ansvarlig overfor selskapet, aksjonærene og de øvrig bruksrettshavere for at bruken av plassen skjer i samsvar med reglene og ikke er til ulempe for øvrige aksjonærer og bruksrettshavere.

11.4. Leie/felleskostnader

Styret fastsetter leie/felleskostnader for garasjeplassene etter samme regler som i vedtektenes punkt 6. Innkreving og misligholdssanksjoner følger reglene i vedtektenes punkt 5 og 6.

11.5 Overdragelse av bruksrett

Bruksrettshaverne kan fritt omsette sin bruksrett så lenge overdragelsen skjer til en annen aksjonær i selskapet. I forbindelse med salg av bolig skal garasjeplassen avhendes samtidig. Bruksretteoverdragelse skal meldes til styret som godkjenner overdragelsen. Reglene om godkjenning av ny aksjonær gjelder så langt de passer. Styret skal sørge for at bruksrett til garasjeplassene noteres i aksjeboken eller på annen forsvarlig måte. Bekreftelse på slik notering skal oversendes bruksrettshaveren uten unødig opphold etter at overdragelsen av bruksrett er notert.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Filippa Myhrberg

8426229 7117/28 04.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.25.

Selskapsnr: 7117 As Thunes Vei 4,
Organisasjonsnr: 931.010.794 ,
Aksjonær: Martine Marie Hannevold
Leieobjektnr: 28
Aksjeboenhetsnr: 00011
Adresse: Thunes Vei 4 A, 0274 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6649964.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Tomten er festet. Festekontrakt må innhentes hos kartverket.
- Enkelte aksjeeiere har kjøp bruksrett til garasje. Bruksretten kan kun besittes og anvendes av beboerne i Thunes vei 4. Vi forutsetter at garasjen selges med leiligheten. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasje etter gjeldende priser. Det kommer i tillegg dersom bruksretten til garasje skal selges separat fra leiligheten.
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- IN-Ordning med mulighet for innbetaling 30.11 og 30.5(pengene må være på konto senest 10 dager før forfall)
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapet har avtale med Brunata om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader.
- Brunata avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.
- Du som beboer kan logge deg inn hos Brunata og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- https://brunata.com/sign-in/»
- Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til;
- Brunata: brunata@brunata.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer
- Husk å melde fra til leverandør ved flytting.
- Kontakt leverandør på brunata@brunata.no
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Kategori felleskostnader øker med 10,57% fra 1.1.2025
- De som har vaskeri øker denne med 10 kr per leilighet fra 1.1.2025
- A konto oppvarming øker med 25 kr per leilighet fra 1.1.2025
- Internett øker til 241 kr per leilighet fra 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (04.04.25)
* OBOS01-98207397687	A	3.273.689,-	9 år 5 md.	12		Flyt	6,80%
* OBOS02-98207973718	A	177.571,-	16 år 7 md.	12		Flyt	6,80%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.324,– pr. md.
Herav:

A konto oppvarming	375,-
Vaskeri	135,-
Felleskostnader	2.206,-
TV / Internett	241,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.366,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	74,-	8.625,-	10.342,-	140.263,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader per 01.04.25:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207397687	113.719,-	1.360,-
* OBOS02-98207973718	5.142,-	43,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik tlf.22 98 89 56 ev. pr. e-post: thomas.wiik@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Roald Orheim Thunes Vei 4 A, 274 OSLO, e-post: roald.orheim@telenor.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler AS Thunes vei 4

Vedtatt på ordinær generalforsamling 03.05.2017

UTENDØRS OG FELLESROM

1. Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller skal ikke belemres med gjenstander tilhørende beboere, men plasseres på anviste steder. Gjenstander som blir funnet utenfor anviste steder vil uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

2. Uønsket reklame og lignende fra beboernes postkasser er den enkeltes ansvar og skal ikke legges i trappegangen.

3. Enhver forsøpling av gårdsplass og ovennevnte fellesrom er ikke tillatt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Pappkartonger og lignende skal rives opp før det puttes i søppelbeholder. Grovavfall (eksempelvis plaststoler, bilfelger, mikrobølgeovn) er den enkeltes ansvar og skal kjøres til miljøstasjon eller oppbevares i bod til vi får container i forbindelse med dugnad.

4. Parkering skal kun skje på de oppmerkede plassene reservert fastboende. Hensetting av biler andre steder på gårdsplassen kan hindre renovasjon, snørydding og tilgang til garasjene, og skal ikke forekomme. Det er ikke tillatt å hensette biler på gårdens område over tid, eksempelvis vinterlagring.

5. Alle fellesdører/inngangsdører skal alltid være låst.

6. Vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i forhold til påtegning på vaskeliste i vaskerommet. De reserverte vasketider skal overholdes. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl 21.00. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes til å vaske tekstiler beregnet for dyr. Dette av hensyn til allergikere.

LEILIGHETER

7. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédørene.

8. Dørene inn til korridorene skal være lukket for å unngå unødig støy til leilighetene og for at viftene skal fungere.

9. Det er ikke tillatt å sette blomsterpotter eller andre gjenstander på verandakant. Gjenstander innenfor kant må også være plassert slik at de ikke kan falle utenfor. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

10. Unødig støy og uro må unngås. Vær oppmerksom på at vaskemaskiner kan lage sjenerende støy. Høyttalere skal innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Støyende arbeid som for eksempel boring i vegg skal ikke forekomme på helligdager. På hverdager kan arbeid foregå mellom 08.00 og 18.00. På lørdager kan arbeid foregå mellom 10.00-18.00. Alle former for oppussing skal varsles til styret og ved oppslag i gangen med navn på eier, leilighetsnummer og telefonnummer.
Mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene.
Mye sigarettrøyk inne i leilighetene siver ut i andre leiligheter gjennom ventilasjonsanlegget. Vær hensynsfull og begrens røyking inne.

11. Som spesielle regler for denne eiendommen gjelder: Ethvert eierskifte og fremleieforhold skal godkjennes skriftlig av styret, før innflytting. Styret kan be om referanser på nye leietakere.

12. Navneskilt på postkasser skal være ensartet. Skiltet skal være hvitt med svart skrift og av størrelse 9,5 x 6 cm. Annen form for skilter er ikke tillatt. Bestilling ordnes av den enkelte beboer gjennom postens flyttetjeneste eller av annen profesjonell tilbyder.

13. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr må ikke etterlates alene i boligen hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyr skal føres i bånd ved ferdsel i eiendommens fellesareal. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på innvendige fellesarealer. På utvendige fellesarealer skal det plukkes opp etter husdyr umiddelbart.

14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som vaskeri og lignende.

15. Disse husordensreglene skal følge leiligheten. Aksjonæren er ved overdragelse eller fremleie ansvarlig for at den nye beboer er kjent med disse husordensregler.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7117
AS THUNES VEI 4

Velkommen til generalforsamling i AS THUNES VEI 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7117

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS THUNES VEI 4

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. Som møteleder forslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Jellestad Lunde og Geir Kristian Faller er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Revisjonsberetning AS Thunes Vei 4.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Petter Rønningen Stav

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

- Cecilie Njøs Kielland

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

- Irene Bremnes

Styrets årsrapport

Styret har bestått av Roald Orheim (leder), Gina Grøsland og Petter Stav (styremedlemmer) og Cecilie Njøs Kielland (vara). Styret har gjennomført fem fysiske styremøter (inkludert forberedende møte til generalforsamling). I tillegg har styret hatt jevnlig løpende kontakt via telefon og e-post.

Perioden har vært preget av at vi har gjort betydelige oppgraderinger på vaskerommet. To nye vaskemaskiner er innkjøpt, en ytterligere har blitt byttet ut etter en skade og vi har fått installert ny avtrekksvifte for å sørge for godt avtrekk. Styret har merket seg stor interesse for å bruke vaskerommet, og har derfor utvidet vasketiden med ekstra tid på morgen og kveld for å imøtekomme behovet for vasketid.

Andre tiltak som har tatt styrets tid er utbedring av callinganlegget hvor vi har opplevd gjentatte problemer, etter flere runder med reparatør virker det nå slik det skal. Utover dette har det vært noen forsikringssaker samt øvrig vedlikehold og mindre reparasjoner som har krevd en del oppfølging fra styret.

Vi har hatt to dugnader, en på våren og en på høsten hvor oppmøtet har vært sånn passe. Styret kunne ønske større engasjement fra de som bor i gården for å holde gården i god orden. Dette gjelder særlig å se til at avfallscontainerne ikke fylles med ubretta pappesker, og at enkelte restavfallscontainer overfylles, mens andre har god plass. Vi merker også at folk setter fra seg rester etter oppussing på fellesarealene.

Styret har kjørt stram økonomistyring det siste året, og vi har bygget opp en fornuftig buffer som gjør økonomien i boligselskapet robust. Samtidig ser vi at kostnader knyttet til forsikring og kommunale avgifter øker til dels dramatisk. Derfor så vi oss nødt til å øke husleien fra nyttår i takt med et økende kostnadsbilde.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS THUNES VEI 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS THUNES VEI 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53072-MQ3IC-A5VML-EDNL2-WV3IZ-M8MIG

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 14:56:20 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S30T2-MQ3JC-A5VWL-EDNL2-XNX3Z-M8MIG

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

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

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

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

AS THUNES VEI 4
ORG.NR. 931 010 794, KUNDENR. 7117

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		475 423	462 322	467 352	472 320
Innkrevde felleskostnader	2	1 159 849	1 037 720	1 146 648	1 080 973
Andre inntekter	3	6 176	1 454	5 000	7 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 641 448**	**1 501 496**	**1 619 000**	**1 560 293**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-42 896	-42 896	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-7 329	-6 363	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-152 423	-224 952	-140 000	-140 000
Forsikringer		-106 576	-92 014	-101 500	-169 000
Festeavgift		-61 400	-61 400	-61 400	-61 400
Kommunale avgifter	9	-201 131	-177 861	-192 250	-221 000
Energi/fyring		-35 182	-39 275	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 437	-234 764	-245 000	-98 373
Andre driftskostnader	10	-122 220	-117 539	-123 500	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 037 983**	**-1 193 612**	**-1 119 930**	**-1 066 773**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**603 466**	**307 884**	**499 070**	**493 520**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 959	0	0
DRIFTSRESULTAT		**603 466**	**372 843**	**499 070**	**493 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 571	1 341	0	0
Finanskostnader	12	-250 561	-233 291	-249 000	-234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-247 990**	**-231 950**	**-249 000**	**-234 000**
ÅRSRESULTAT		**355 476**	**140 893**	**250 070**	**259 520**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		355 476	140 893		

AS THUNES VEI 4
ORG.NR. 931 010 794, KUNDENR. 7117

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 177 772	1 211 134
Andre varige driftsmidler	14	189 267	198 801
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 367 039**	**1 409 935**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	628
Forskuddsbetalte kostnader		24 593	61 641
Andre kortsiktige fordringer	15	2 303	1 134
Energiavregning	16	0	34 522
Driftskonto OBOS-banken		239 148	182 966
Sparekonto OBOS-banken		151 363	217
SUM OMLØPSMIDLER		**417 407**	**281 108**
SUM EIENDELER		**1 784 446**	**1 691 043**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	557 600	557 600
Annen egenkapital	18	-2 394 767	-2 750 243
SUM EGENKAPITAL		**-1 837 167**	**-2 192 643**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	3 536 376	3 780 197
Annen langsiktig gjeld	21	24 000	24 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 560 376**	**3 804 197**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 040	37 741
Påløpte renter		1 313	22 145
Påløpte avdrag		0	19 602
Energiavregning	16	13 884	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 237**	**79 488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 784 446**	**1 691 043**
Pantstillelse	22	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i AS Thunes Vei 4

Roald Orheim /s/ Gina Grøsland /s/ Petter Rønningen Stav /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	827 496
Innskudd brannvarslingsanlegg	151 242
Kabel-TV	108 630
Vaskeripenger	36 125
Garasjeleie	31 200
Eiendomsskatt	7 556
Kapitalkostnader på IN-lån	471 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 653
Overført til kapitalkostnader	-475 423

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 162 249**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 159 849**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 176
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 176**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 329
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 329**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 014
Drift/vedlikehold VVS	-46 614
Drift/vedlikehold elektro	-4 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 179
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 643
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 922
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-152 423**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 556
Vann- og avløpsavgift	-148 990
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-201 131**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-77 272
Renhold ved firmaer	-30 240
Andre fremmede tjenester	-11 133
Andre kontorkostnader	-1 136
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-122 220**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 425
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 146
SUM FINANSINNTEKTER	**2 571**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 219
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 038
Renter på leverandørgjeld	-304
SUM FINANSKOSTNADER	**-250 561**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1960	2 753 967	
Avskrevet tidligere år	-2 153 233	
		600 734
Garasjeporter/inngangsdører		
Tilgang 1998	445 368	
Avkrevet tidligere	-334 968	
Avskrevet i år	-13 362	
		97 038
Vinduer		
Tilgang 1999	1 000 000	
Avskrevet tidligere år	-500 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		480 000
SUM BYGNINGER		**1 177 772**

Gnr.3/bnr.411
Tomten er festet av AS Oslo Ridehus i 99 år fra 1956
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Bygningene har tidligere vært avskrevet. Det er kun utskiftning av inngangsdører /garasjeporter og vinduer som fortsatt avskrives.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjerde		
Kostpris	266 500	
Avskrevet tidligere	-105 360	
Avskrevet i år	-7 024	
		154 116
Oljefyringsanlegg		
Kostpris	83 679	
Avskrevet tidligere	-46 018	
Avskrevet i år	-2 510	
		35 151
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**189 267**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 896**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN - lån	2 303
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 303**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-78 600
SUM INNTEKTER	**-78 600**
KOSTNADER	
Administrasjon	12 748
Fjernvarme	51 968
SUM KOSTNADER	**64 716**
Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**-13 884**

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

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

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 557 600, fordelt på 34 aksjer à kr 16 400.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-3 193 346
Egenkapital fra IN tidligere	1 345 234
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-546 655
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 394 767**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	14 877	
Nedbetalt i år	5 617	
		-179 506
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 059 692	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 204	
Nedbetalt tidligere, IN	1 345 234	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 356 870
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 536 376**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonslån Garasje	-24 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-24 000**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 536 376
Beregnede IN-forpliktelser	798 579
	4 334 955

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 177 772
TOTALT	**1 177 772**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 7117 **Selskapsnavn:** AS THUNES VEI 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Jellestad Lunde og Geir Kristian Faller er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Petter Rønningen Stav

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Njøs Kielland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Irene Bremnes

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 AS Thunes Vei 4

Organisasjonsnummer: 931010794
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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.

Styrets innstilling
Siden dette er et digitalt møte er det naturlig at Thomas Wiik fra OBOS er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Hermod Lund og Kristian Faller foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Hermod Lund og Kristian Faller er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
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: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Til årsregnskapet kan det nevnes at den nye avtalen med Telia gjør at denne posten vil avvike vesentlig fra budsjett, men at nettoeffekten vil være 0 etter som innkrevde felleskostnader reduseres tilsvarende.
Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 til styreleder, og kroner 20.000 til hvert av styrets medlemmer.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 til styreleder, og kroner 20.000 til hvert av styrets medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Gina Grøsland velges inn som nytt styremedlem ettersom Robin Frantzen går ut.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gina Grøsland (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Grøsland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Cecilie Njøs Kielland (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Njøs Kielland

Protokollen er digitalt signert av
Møteleder: Thomas Wiik /s/
Protokollvitne: Kristian Faller /s/
Protokollvitne: Hermod Lund /s/

P33 EIENDOMSMEGLING, AS
AVD NORDVIK
PARKVEIEN 33 B
258

7117/28 Oslo, 10.04.2025

PANTEATTEST
nr. 433531

Boligen:

Boligselskap:	AS THUNES VEI 4	Org.nr: 931010794
Boligens adresse:	THUNES VEI 4 A, 274 OSLO	Bolig nr:28
Kommune:	0301 Oslo	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	Polise nr: 6649964
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Org.nr: 934261585

Adkomstdokumentene består av:
Aksje nr 27 pålydende kr. 16900

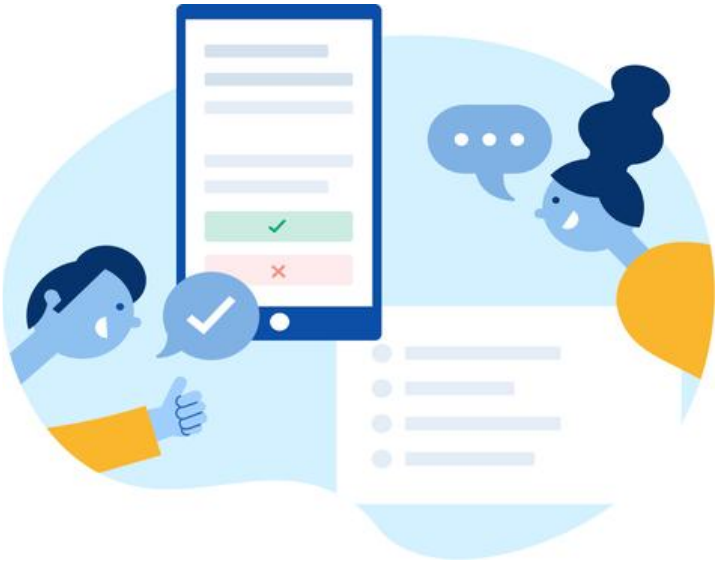
Aksjonær:
MARTINE MARIE HANNEVOLD f. 180795

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser

Dato	Not.nr	Pr	Type	Rettighetshaver	Beløp
07.07.2023	89	2	F	OBOS-banken	

For AS THUNES VEI 4
Robert Olsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Thunes Vei 4

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2023

Velkommen til generalforsamling i AS Thunes Vei 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7117

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Thunes Vei 4

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. Som møteleder foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Geir Kristian Faller er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Annette Tangnes trer ut av styret på bakgrunn av at hun har flyttet, og det er derfor behov for et ekstraordinært årsmøte for å velge inn en ny representant som tar hennes plass.

Roller og kandidater

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

- Robin Nimoson Frantzen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.23
Selskapsnummer: 7117 **Selskapsnavn:** AS Thunes Vei 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Geir Kristian Faller er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Robin Nimoson Frantzen

**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.

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200004956 (B) Thunes vei 4, vinterhage på terrasse
Eiendom: 3/ 411/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: V / VBS / VNLE
Sone:
Sakstype: 15, Søknad i ett trinn

Byggested: THUNES VEI 4
Poststed: 274 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 11, Tilbygg

Lovhjemmel: PBL93A), Oppføring/tilbygg/påbygg/underbygging/pla
Søkn.kateg.:
Søker: NBS- Norsk Bygg og Soppsanering AS
Bergensveien 41
0963 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Jens Erik Øvreeide
Thunesgate 4
0257 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
4	V	07112007	Sluttnotat byggesaker - henleggelse -	.	D / RP / IGAS	J
3	U	18082000	Tillatelse	NBS- Norsk Bygg og Sop	I / IBK / NLE	J
2	U	10062000	Mottatt søknad - Thunes vei 4	NBS- Norsk Bygg og Sop	BST / BSS / BGFE	A
1	I	05042000	Søknad om ett-trinns søknadsbehandlin	NBS- Norsk Bygg og Sop	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart	Nils Hjermann			08052000	08052000
62 Silt av Byggestart	Gunn Flovig Espeland			09062000	09062000
11 Rammetillatelse	Narve Lerstad			17082000	17082000
17 Beregne gebyr	Randi Foss			21082000	21082000
00m Gabrestanse	Inger Gjertrud Aslaksen				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 07112007**
Fra:
Saksbehandler: Inger Gjertrud Aslaksen **Saksnr: 200004956 - 4**

Sluttnotat byggesaker - henleggelse - Thunes vei 4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0249/25
Vår referanse: 3720579/26123304
Bestilling: C3 2025-04-04 (6) 85

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8001	105	6.7.1957	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	411	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

A v t a l e

Stempelmrk. Kr. 305,-
Kassert den 6/7-57
bysler.

Stempelmrk. Kr. 1540
Kassert den 14/1-57
bysler.

6 JUL 1957 8007

Mellom undertegnede A/S Oslo Ridehus og byggmester H. Tørnfeldt er ført forhandlinger om salg eller bortfeste av en ennå ikke oppmålt parsell av A/S Oslo Ridehus eiendom gnr. 3, bnr. 39 og 134 Drammensvn 131, Skøyen. Parsellen er beliggende i det nordlige hjørne av eiendommen og anslåes til ca. 1000 kvm. Grensene er gått opp av partene i fellesskap. Parsellen skal innbefatte adkomst til Thunes vei langs den nordlige grense av A/S Oslo Ridehus, eiendom, eller A/S Oslo Ridehus skal skaffe parsellen adkomst fra Gustav Vigelands vei. Parsellen skal kunne benytte adkomsten fra Thunes vei inntil adkomsten fra Gustav Vigelands vei eventuelt kan ordnes.

A/S Oslo Ridehus vil snarest begjære parsellen fraskilt som eget bruksnr. Under forutsetning på den ene side av at kloakkvann og adkomstforhold m.v. kan godkjennes slik at fraskillelse kan skje, og på den annen side at panthaverne går med på pantefrafall i parsellen uten avdragsbetaling og at Citroen A/S ikke gjør forkjøpsrett gjeldende, samt at nærværende kontrakt godkjennes av A/S Oslo Ridehus, generalforsamling, er partene enig om følgende:

Parsellen bortfestes ~~av~~ av. A/S Oslo Ridehus som grunneier til byggmester H. Tønnfeldt som fester for et tidsrom av 99 år, regnet fra det tidspunkt da betingelsene for opprettelse av festekontrakt i henhold til foranstående er tilstede. Eiendommen bortfestes i den stand den nå befinner seg og festet skjer ellers på følgende betingelser:

1) Parsellens grenser er av partene oppgått i marken og avmerket og dens areal er anslått til ca. 1000 kvm. Bortfesteren påtar seg imidlertid ingen garanti for anslagets riktighet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8001/105
Uthentet 2025-04-04 11:39

- 2 -

2) I festetiden erlegger festeren eller hans rettsetterfølgere til grunneieren eller hans rettsetterfølgere en årlig festeavgift. Avgiften settes til minimum 6% av en grunnpris minimum kr. 100.000,-, altså til minimum kr. 6.000,- - sekstusen kroner Dog skal avgiften til enhver tid ligge minimum 1% over den i Realbanken gjeldende rente ved nyutlån mot 1ste prioritets pant obligasjon i Osloeiendommer. Festeavgiften blir følgelig automatisk å regulere opp hvis denne rente skulle stige over de idag gjeldende 5%.

Videre har grunneieren adgang til hvert 5te år etter at festet er begynt å løpe å kreve festeavgiften regulert i forhold til den grunnverdi arealet på det tidspunkt har og etter rentefot som foran nevnt. I mangel av enighet fastsettes grunnverdien ved skjønn av en voldgiftsrett på 3 medlemmer hvorav grunneier og fester oppnevner 1 hver mens den 3dje oppnevnes av Oslo Byrett. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter. Utgiftene deles likt mellom dem.

Den til enhver tid gjeldende festeavgift skal uoppfordret betales til grunneieren i halvårlige terminer for tiden store kr. 3.000,-, første gang på halvårsdagen etter at festetiden etter foranstående er begynt å løpe. Betales ikke avgiften i rett tid svares etterskuddsrente 1/2% over festeavgiften.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren pant i festeretten samt all på tomten stående bebyggelse hva enten denne tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann bygningenes assuransesum.

3) Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin festerett tillike med de på eiendommen stående bygg. Grunneieren viker ved sådan pantsettelse prioritet for byggelån og for 1. og 2.prioritets pantelån opp til 70% av eiendommens verdi etter offentlig verditakst.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8001/105
Uthentet 2025-04-04 11:39

- 3 -

4) Det påligger festeren å utrede alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen og derpå oppførte bygninger, også evtl. verdaukskatt. Fra festetidens begynnelse overtar festeren ethvert ansvar og annen risiko vedrørende parsellens fremtidige utnyttelse som byggetomt.

5) Festeren har i festetiden rett til å bebygge og utnytte eiendommen til boligbygg i den utstrekning det godkjennes av bygningsmyndighetene og han selv finner det formålstjenlig. Industri- verksted eller forretningsbygg tillates ikke.

Forsåvidt det er nødvendig har festeren rett til å føre vann- og kloakkledninger over grunneierens gjenværende eiendom. Dog skal traséen for ledningene på forhånd godkjennes av grunneieren som kan nekte samtykke hvis bygge- og utnyttelsesmulighetene for hans gjenværende eiendom derved forringes. Grunneieren har rett til mot forholdsmessig deltagelse i utgiftene å knytte nåværende og fremtidige vann- og kloakkledninger på sin eiendom til festerens ledninger i den utstrekning det tillates av vann- og kloakkvesenet.

Festerens gravning for ledningene på grunneierens gjenværende eiendom må bare finne sted i juli mnd. eller i vintermånedene når utendørs ridning ikke pågår. Av hensyn til ridningen må parsellen av festeren avgjerdes mot Oslo Ridehus' eiendom såsnart gravning m.v. påbegynnes.

6) Parsellen festes fri for pengeheftelser, forkjøpsrettigheter o.l. men ellers med de heftelser som panteregistret utviser.

Grunneieren fraskriver seg retten til å pantsette parsellen i festetiden, bortsett fra evtl. pantsettelse til festeren for lån som denne måtte yte grunneieren.

7) Festeren plikter til enhver tid å holde eiendommen med bebyggelse i god stand. Han plikter å holde bygninger fullverdiforsikret.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8001/105
Uthentet 2025-04-04 11:39

- 4 -

Der som festeren i festetiden på tross av skriftlig påkrav mot 1 måneds varsel, unnlater å betale skyldig festeavgift eller dersom han i lengere tid enn 6 måneder etter forfall unnlater å betale skatter eller andre prioritette utredelser, eller hvis han unnlater å holde bygninger i god stand og tilstrekkelig assurert, er grunneieren berettiget til straks å tiltrede den bortfestede grunn og å søke dekning gjennom bortleie av grunn og bygninger. Han har også rett til å sette eiendommen til tvangsauksjon, idet festeren i så fall frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdelseslov §§ 109 og 111.

Festeren utreder alle utgifter i forbindelse med en slik forfølgning.

8) Ved festetidens utløp kan grunneieren etter valg enten innløse de på eiendommen stående bygninger etter offentlig verditakst eller fornye festekontrakten for nye 99 år mot årsavgift etter offentlig takst. Ønsker i siste fall festeren ikke å fornye festet skal han straks og uten utgifter for grunneieren fjerne den på eiendommen stående bebyggelse.

Partene er samtidig blitt enig om at byggmester Tørnfeldt låner A/S Oslo Ridehus et beløp av kr. 24.000,-. Lånet utbetales A/S Oslo Ridehus når festetiden etter foranstående begynner å løpe og forentes fra samme tid etter 6% pr. år.

A/S Oslo Ridehus skal tilbakebetale lånet etter annuitetsprinsippet, slik at det til renter og avdrag tilsammen betales kr. 1.000,- hvert halvår etterskuddsvis. Beløpene betales samtidig med festeavgiften, og oppgjøres ved fradrag i denne. Til sikkerhet for lånet utsteder A/S Oslo Ridehus til hr. Tørnfeldt en pantobligasjon i parsellen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8001/105
Uthentet 2025-04-04 11:39

- 5 -

For utbetaling til A/S Oslo Ridehus av nevnte lån når betingelsene er tilstede deponerer hr. Tørnfeldt ved nærværende kontrakts underskrift kr. 24.000,- i bank på konto som disponeres av begge parter i fellesskap. Hvis betingelsene for festekontraktens inngåelse ikke innen ett år fra dato har kunnet bringes i orden bortfaller begge parters forpliktelser etter nærværende avtale og det deponerte beløp skal stilles til hr. Tørnfeldts rådighet.

Hr. Tørnfeldt bærer alle omkostninger i forbindelse med bortfestet, herunder utgifter til skylddeling, oppmåling, stempel, tinglysning m.v. samt 2% provisjon til o.r.sakfører Kjell Boysen av eiendomsverdien kr. 100.000,-.

Oslo, den 15.desember 1956.

A/S Oslo Ridehus

v/ Egil Arstad.
Bjark Ordning. H. Tørnfeldt

Jeg tiltrer de foran under p. 5 foretatte rettelser i avtalen.

Oslo, 31.desember 1956.
H. Tørnfeldt

Den parsell som i henhold til foranstående avtale skal bortfestes er skylddelt og gitt betegnelsen gnr. 3, bnr. 411 og 412 med samlet areal 1374 kvm. Da alle forutsetninger for festeforholdet nå er oppfylt, idet pantefrafall, godkjennelse av A/S Oslo Ridehus' generalforsamling m.v. er ordnet, bortfester A/S Oslo Ridehus herved parsellen bnr. 411 og 412 til byggmester H. Tørnfeldt. Festet løper fra 1.juli 1957. Vilkårene blir over-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8001/105
Uthentet 2025-04-04 11:39

enstemmende med bestemmelsene i foranstående avtale.

Som vilkår for godkjennelse av regulerings- og bebyggelsesplan for det opprinnelige gnr. 3, bnr. 39 og 136 har Byplanrådet forlangt at det til nærværende parsell skal legges en viss del av det areal som ligger mellom ridehuset og parsellen og som er forutsatt å ligge ubebygget. Festeren av gnr. 3, bnr. 411 og 412 forplikter seg til når tilleggelsen av dette areal skal foretas (hvilket er forutsatt å skje når ridehuset som sådant nedlegges), å feste også dette mot betaling av en festeavgift tilsvarende den som på overtagelsestidspunktet betales pr. kvm. for bnr. 411 og 412.

I og med opprettelsen av nærværende festekontrakt frigis det iflg. avtalen deponerte lånebeløp kr. 24.000,- og stilles til A/S Oslo Ridehus' disposisjon mot utstedelse av 1ste prioritets pantobligasjon overensstemmende med avtalen.

Oslo, den 19.juni 1957.

Som bortfester:

A/S Oslo Ridehus
v/ Egil Arstad
Bjarte Ording

Som fester:

H. Tørnfelt.

Nærværende festekontrakt transporteres herved til Thunes mek. Værksted A/S med de samme rettigheter og forpliktelser som den har tilhørt meg.

Oslo, den 5. juni 1957.

H. Tørnfelt.

Jeg bekrefter herved at foranstående underskrift av Henning Tørnfelt som er over 21 år er skjedd i mitt nærvær.

Kjell Normann Hansen
ass. eiendomsmegler.

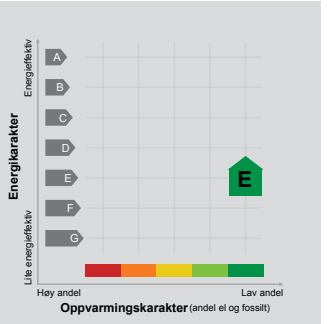
Som ny fester vedtar vi festekontraktens plikter og rettigheter

Oslo, den 5. juni 1957.

Thunes mek. verksted A/S. Tore Thunes Kunstsmedv. 4

ENERGIATTEST

Adresse	Thunes vei 4A
Postnummer	0274
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80023596
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-106165
Dato	11.04.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Pliktene 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 elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0249/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thunes vei 4A 0274 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 411 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