THUNES VEI 12A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon om sameiet
Vedtekter og husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Meglers verdivurdering
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

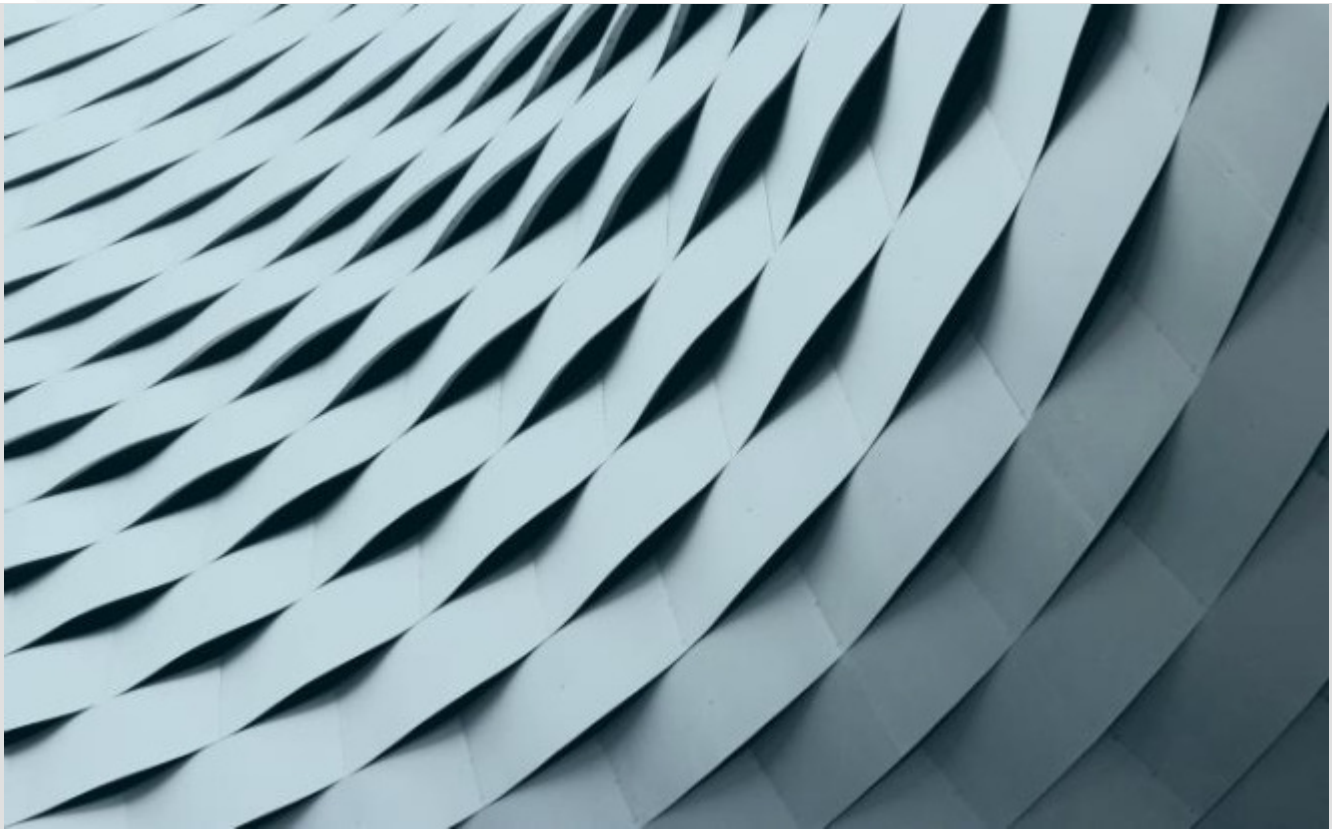
Boligbygg med flere boenheter

Thunes vei 12 A, 0274 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 16, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1100 **Referansenummer:** NW1838

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt i normalt god stand med jevnlig vedlikehold. Det er registrert enkelte avvik som kan kreve tiltak, blant annet:

Badet (pusset opp i 2014) har nådd en alder der risikoen for fuktskader øker.

Ventilasjon vurderes som mangelfull i enkelte rom. Det anbefales å etablere friskluftsventiler.

Kjøkken har kun kullfilterventilator, og ikke mekanisk avtrekk – noe som er et avvik etter dagens standard.

Balkongrekkverket er lavere enn dagens krav (93 cm mot krav på 100 cm), men det er ikke krav om utbedring.

Parkett har noe ekstra slitasje.

Det elektriske anlegget ble vurdert med en forenklet kontroll, og det ble ikke avdekket tegn til umiddelbare feil.

Boligens bruksareal er 84 m² (75 m² internt og 9 m² eksternt), og den disponerer to kjellerboder.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2005

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 3,26 m²
Himmelretning: Sørvest

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og laminat
Vegger: Malt strie
Himling: Malte overflater.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Oppvarming:
Varmekabler på badet og i entre
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,56 meter

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2014

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.
Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater
Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Alder: Ifølge eier fra 2014

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale

Beskrivelse av eiendommen

lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Profilerte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ifølge eier fra: Det er ukjent alder på innredningen, selger opplyser om at det har stått siden 1999 da boligen ble kjøpt
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.
Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Friskluftsventil i yttervegg

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Lekkasjer ledes til sluk via spalte under toalettet

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Type ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Avtrekk: Kullfilter på kjøkkenet
Tilluft: Friskluftsventiler på to soverom og kjøkkenet

Type sikringer: Automatsikringer
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

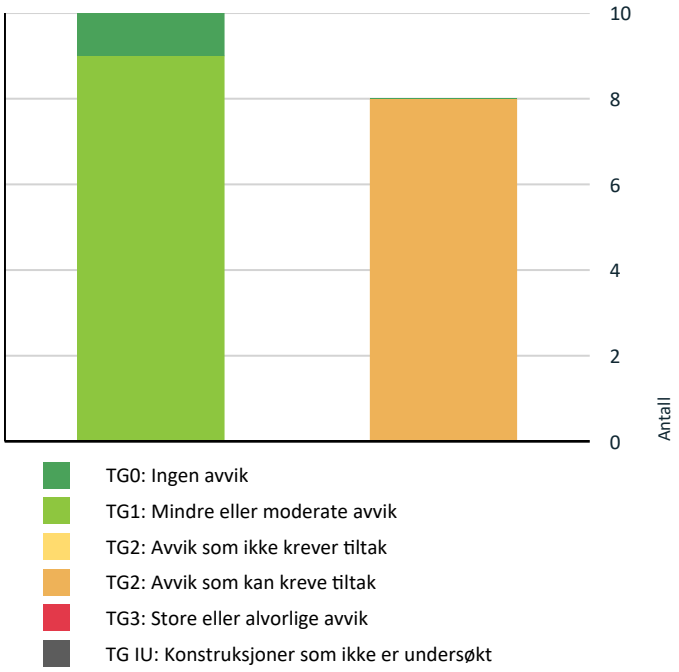
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Ved ombygging av bad og etablering av et ekstra soverom er det gjort inngrep i bærende konstruksjoner (boret hull til avløpsrør ned til kjeller og fjernet deler av en bærevegg). Det foreligger en sak hos PBE, men denne er ikke avklart.

Inngrep i bærende konstruksjoner og brudd på brannskillet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Olimb har utført rørfornying

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2005, men ble ifølge selger byttet ut i ca 2007

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2005

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 3,26 m²
Himmelretning: Sørvest

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Konstruksjonen har ikke tettesjikt.
Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.
Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade. Dimensjonering og vurdering av om innfestingen er egnet til formålet er ikke undersøkt.

Rekkverk/fallsikring:
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og laminat
Vegger: Malt strie
Himling: Malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

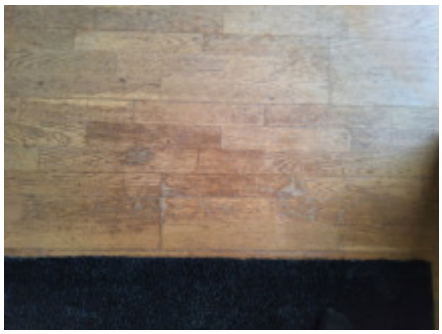
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt. Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten viser noe ekstra slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og gang

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:

Tilstandsrapport

Varmekabler på badet og i entre
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,56 meter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2014

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing, men akuratt når er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe avskallinger i fliser rundt sluket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonens alder øker risikoen for bruksslitasje som kan kreve tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

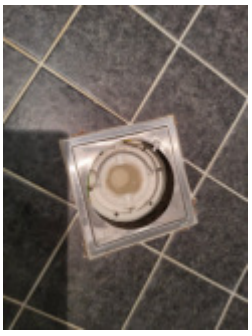
Alder: Ifølge eier fra 2014

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konstruksjonen har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ifølge eier fra: Det er ukjent alder på innredningen, selger opplyser om at det har stått siden 1999 da boligen ble kjøpt
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Friskluftsventil i yttervegg

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Lekkasjer ledes til sluk via spalte under toalettet

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Tilstandsrapport

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Avtrekk: Kullfilter på kjøkkenet
Tilluft: Friskluftsventiler på to soverom og kjøkkenet

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommene, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres. DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

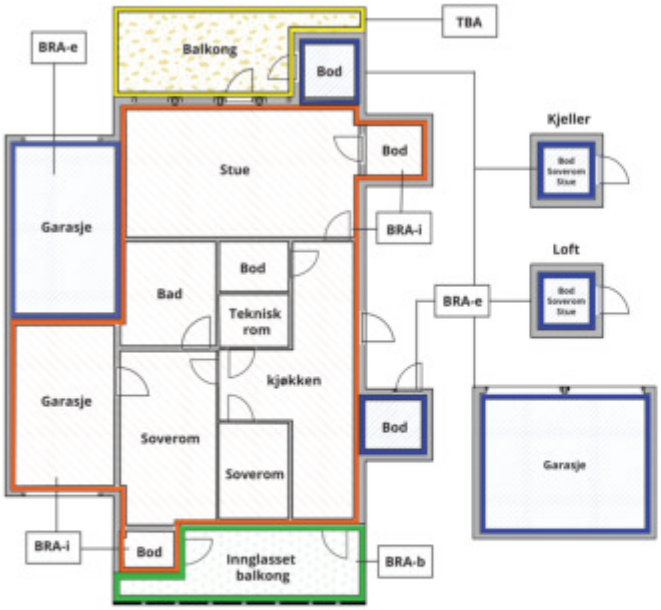
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75	9		84	3
SUM	**75**	**9**			**3**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Bad, To soverom, Stue, Spisestue	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca 4 kvm og 4,5. Bodene er merket nr 15 og 17

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Ved ombygging av bad og etablering av et ekstra soverom er det gjort inngrep i bærende konstruksjoner (boret hull til avløpsrør ned til kjeller og fjernet deler av en bærevegg). Det foreligger en sak hos PBE, men denne er ikke avklart.

Inngrep i bærende konstruksjoner og brudd på brannskillet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Thomas Bleken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	16		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thunes vei 12 A

Hjemmelshaver
Bleken Thomas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Bleken	Anong Bleken

Gateadresse
Thunes vei 12A

Poststed	Postnr
Oslo	0274

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92750640

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250076

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Protan har lagt membranen på gulvet. Smøremembran på vegger og fliser på gulv og vegger er utført av en venn som var fliselegger/blikkenslager av yrke.
Arbeid utført av	Protan

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av et firma min far formidlet kontakt med. Husker ikke navnet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Olimb hadde rørfornying i mars 2021. Sameiet har dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	Olimb a/s

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har informasjon om alt som er utført på felles el-anlegg og sentralfyr/varmtvann anlegg. Elarbeid i leiligheten er mange år siden og jeg har ikke dokumentasjon på dette arbeidet.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er satt opp flere ladere for elbiler på felles parkeringsplass. Den enkelte husstanden har eget abonnement såvidt jeg har forstått. Har selv bil som bruker diesel, så har ikke inngående kunnskap om dette selv.

Document reference: 186250076

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har informasjon om dette.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det skal utføres arbeider på tak som kan medføre økte kostneder.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250076

Tilleggskommentar

Det har vært spørsmål rundt flytting av sluk i dusj og utvidelse av et soverom, men jeg ble forsikret at dette var i orden av personene involvert i arbeidet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250076

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Bleken	117b297c2794e6b31a89ebed9e1ad6e925d63091	02.05.2025 14:38:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anong Bleken	bdab87942028d9a043f53d3ccd6c0cf5a3e9ae40	02.05.2025 14:45:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250076

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

INFORMASJON OM SAMEIET

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
186-25-0076	Maren Berge Kurud	95 33 70 37	15.04.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Thunes vei 12A, 0274 Oslo
Hjemmelshaver(e): Thomas Bleken
Eiendom: Gnr. 3 Bnr. 16 Snr. 4 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år - årsregnskap og styrets beretning for 2023 og referat fra årsmøte (sameiermøte) 29. mai 2024 er vedlagt. Det er ikke avholdt årsmøte i 2025 ennå, men utkast til årsregnskap for 2024 og prognose for 2025 er vedlagt.
- Vedtekter og husordensregler for sameiet vedlagt
- Utfylt opplysningsskjema - vedlagt
- Vedlikeholdshistorikk – det er ikke utarbeidet separat vedlikeholdhistorikk i sameiet

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Maren Berge Kurud

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 3 Bnr. 16 Snr. 4 i Oslo kommune
Adresse: Thunes vei 12A, 0274 Oslo
Onr. 186-25-0076

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6530

Felleskostnader inkluderer Se årsregnskapet og budsjettet for spesifikasjon.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0
avdrag	Kr	0
og driftsutgifter	Kr	6530

Utestående krav: Sameiet har ikke tatt opp lån (bortsett fra ordinær leverandørgjeld knyttet til fellesutgifter).

Forsikret i IF Polisenr SP530974 Forfall Kvartalsvis Betalt Ved forfall

Andel felles gjeld kr. Se ovenfor pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 58.664 pr 23.4.2025
Total formue kr. 535.047 pr 23.4.2025
(det er antatt at «formue» sikter til sameiets bankinnskudd)

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vedlikehold av tak (skifte av takdekke, takrenner mv). er planlagt i 2025 og vil kreve en økning i felleskostnadene og/eller en engangsinnbetaling fra sameierne. Se også prognose for 2025 som er vedlagt.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke kjent med noen slike forhold pr. 23. april 2025

Eventuell annen informasjon:
Det vises til øvrige vedlegg for ytterligere informasjon.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Ikke aktuelt
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei. Det kreves i følge vedtektene punkt 2.3 at sameiets styre skal underrettes,
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Vedtektene punkt 2.6: «Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.» (Tilsvarende fremkommer også av husordensreglene punkt 8).
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei. Parkeringsplassene i sameiet disponeres ikke fast av den enkelte sameier. Det fremkommer av husordensreglene: "Biloppstillingsplassene på fellesarealet er reservert for sameierne, og er begrenset til én bil pr. leilighet. Det er ikke faste plasser. Annen bruk av biloppstillingsplassene krever godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser."

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	1900 pr. 23.4.2025
Innhenting av opplysninger	Kr	Inkludert i eierskiftegebyret
Evt. andre gebyrer	Kr	Nei
Kontonummer for gebyrer:		1503.73.22374

Styreleder i sameiet

Navn:	Marie Narud
Adresse:	Thunes vei 12A, 0274 Oslo
Telefon:	979 50 972
Fax:	Ikke aktuelt
E-post til sameiet:	thunesv12a@gmail.com

Send svar til: **marenberge.kurud@privatmegleren.no**

Dato og sted: _Oslo_/_23.4.2025__

Inger Eithun

_____

For styret i Sameiet Thunesvei 12A

Forretningsførers stempel/underskrift

Styrets beretning for 2024

Styret har i perioden bestått av

Marie Narud - Styreleder
Signe Haakanes - Regnskapsfører
Markus Thrygg - Kasserer
Christie Torkildsen - Sekretær til og med 30. september
Inger Eithun - Sekretær fra og med 1. oktober

Sverre Chr. Bruun har vært revisor for regnskapet i 2024.

Det har i perioden vært avholdt ett ordinært og to ekstraordinære sameiemøter. Det ene ekstraordinære møtet ble avholdt for å velge ny sekretær da Christie Torkildsen flyttet og gikk ut av styret. Det andre møtet ble avholdt i forbindelse med at vi måtte inngå ny avtale om bredbånd- og TV/strømmetjeneste. Styret har avholdt tre styremøter og har i tillegg gjort løpende avklaringer per telefon og e-post mv.

På grunn av generelt økte utgifter ble husleien økt fra 1. august 2024 fra 5965 til 6530 kr/mnd for de store leilighetene, og fra 3176 til 3462 kr/mnd for de små.

Vedlikehold og investeringer i perioden

- Årlig kontroll av slukkeapparater og røykvarslere med skift av batterier, gjennomføres hver 1. desember. Beboerne ble påminnet om sitt eget ansvar for egen leilighet.
- Gjennomført service og årskontroll av oljefyr. Det må gjennomføres hvert år før fyringssesongen starter.
- Trappevask er gjennomført av Rene trapper AS.
- Snørydding er gjennomført av Vaktmesterkompaniet.
- Jorun har klippet gresset og vasket søppelkasser.
- Jorun, Inger og Janet har gjort forefallende hagearbeid og kjøpt inn/plantet blomster i kassen v/ inngangsdør.
- Styret har kjøpt inn 10 liter vann (drikkevannskvalitet) til hver beboer som oppbevares i styreboden. Alle sameiere oppfordres til å ha eget beredskapslager i tråd med myndighetenes anbefaling.
- Bodene er merket med nummer for at styret skal ha oversikt over hvem som disponerer hvilke boder.
- Vi hadde vårdugnad med rydding av fellesarealer ute og inne.
- Ladere til elbiler ble satt opp av AB Elektro, ladeprisen er nå satt til kr 2,50 per kWh.

- Fasadekledning og isolasjon ble skiftet på verandaen til leilighet 401. Riving ble utført på dugnad, isolasjon og kledning ble satt opp av Vestly Vedlikehold AS
- En skade på taket der Telia-kabelen tas inn, førte til vannlekkasje og vannskade i stuen i leilighet 402. Reparasjonen ble dekket av forsikringen. Skaden avdekket behov for nødvendig vedlikehold av taket. Vedlikehold av taket ble utsatt til 2025.
- Det ble innhentet tilbud fra Oslo tak og drenering AS på kr 570 000 som ville dekket følgende:
    - Rigg/riving av gammelt tak og beslag (ca. 200 kvm)
    - Rengjøring og legging av ny takpapp
    - Nye beslag, takrenner og fire nedløp
    - Et nytt takvindu
    - Tre nye ventiler med mansjetter
    - Fem nye pipebeslag
    - Alt arbeid, materiell, transport, stillaser, taksikring, container og opprydding.

Oslo, den 21.04.2025

Marie K. Narud		
Marie Narud	**Markus Thrygg**	**Inger Eithun**
Styreleder	*Styremedlem/kasserer*	*Styremedlem/sekretær*

Styrets beretning for 2023

Styret har i perioden bestått av

Marie Narud - Styreleder
Signe Haakanes –Regnskapsfører
Markus Thrygg – Kasserer
Christie Torkildsen – Sekretær

Sverre Chr. Bruun har vært revisor for regnskapet i 2023.

Det har i perioden vært avholdt ett sameiermøte og tre styremøte samt at Styret har gjort løpende avklaringer per telefon og pr e-post mv. Vi måtte avlyse sommerfest for Sameiet i august, men avholdt sameiermøtet i hagen i mai. I tillegg har vi hatt høstdugnad, mens vårdugnaden ble gjennomført uformelt av enkelte av beboerne på eget initiativ.

Vedlikehold og investeringer i perioden

- Justering/regulering av husleie fra og med 1.august 2023
- Årlig kontroll av slukkeapparater og røykvarslere med skift av batterier
- Gjennomført service og årskontroll av oljefyr
- Trappevask er gjennomført av Rene trapper AS
- Snørydding er gjennomført av Vaktmesterkompaniet
- Jorun og Inger har klippet gresset
- Jorun, Inger og Janet har gjort forefallende hagearbeid og kjøpt inn/plantet blomster i kassen v/ inngangsdør
- Inger fikset den ene benken på bordet i hagen
- Søppelkasser vasket
- Påfyll av strøsand
- To ulike firmaer på befaring for å kartlegge fasaden – disse anbefalte utbedring innen rimelig tid, men ikke noe som hastet.
- Minidugnad gjennomført 5.september;
    - Kosting og fjerning av løv fra gårdsplass
    - Hagearbeid/beskjæring av trær i hagen
    - Merket opp parkeringsplasser
    - Fylling av hull i gårdsplass med hurtig-sement

Økonomi i perioden

Regnskapet for 2023 viser et resultat på NOK 143 646 for 2023.

REGNSKAP FOR SAMEIET THUNES VEI 12 A - regnskapsåret 2023

Resultatregnskap for perioden 01.01. - 31.12.

Inntekter:	Noter	2023	2022	2021	2020	2019
Husleie Sameiet Thunes vei 12 A	1	kr 649 883	kr 490 800	kr 490 800	kr 490 800	kr 458 445
Inntekter vaskeautomat /fryser	2	kr 845	kr 1 035	kr 975	kr 1 180	kr 500
Renteinntekter		kr 7 893	kr -	kr -	kr 47	kr 89
Eierskiftegebyr		kr -	kr -	kr 3 200		
Rørfornying			kr 970 034			
Sum inntekter		**kr 658 621**	**kr 1 461 869**	**kr 494 975**	**kr 492 027**	**kr 459 034**
Utgifter						
Forsikringer	3	kr 58 747	kr 55 349	kr 52 627	kr 50 458	kr 46 235
Kommunale avgifter		kr 79 377	kr 67 137	kr 64 095	kr 62 539	kr 57 767
Strøm		kr 10 754	kr 12 147	kr 9 859	kr 5 931	kr 7 697
Fyringsolje	4	kr 237 572	kr 147 176	kr 247 837	kr 160 489	kr 118 153
Vaktmestertjenester snøbrøyting	5	kr 11 667	kr 10 763	kr 9 919	kr 9 583	kr 11 317
Telia	6	kr 70 142	kr 60 446	kr 58 531	kr 60 845	kr 59 725
Lyspærer, forbruksmatriell, diverse		kr 978	kr 420	kr 1 207	kr 1 532	kr 966
Medlemskap Huseiernes Landsforbund		kr 1 990	kr 1 890	kr 1 490	kr 1 490	kr 990
Styrehonorarer	7	kr 4 000	kr 3 500	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000
Hageredskap, blomster, salt og singel	8	kr 5 995	kr 1 537	kr 2 625	kr 3 628	kr 3 335
Reperasjoner, vedlikehold	9	kr 6 859	kr 44 681	kr 40 636	kr 13 775	kr 64 912
Trappevask		kr 24 468	kr 23 100	kr 21 945	kr 21 586	kr 21 240
Sosiale utg. / årsfest		kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Oppmerksomhet		kr -	kr -	kr 698	kr -	kr -
Container		kr 1 439	kr 4 243	kr -	kr 3 633	kr 1 215
Rentekostander						
Bankgebyrer		kr 989	kr 696	kr 717	kr 1 063	kr 976
Rørfornying			kr 968 851			
Sum utgifter		**kr 514 976**	**kr 1 401 936**	**kr 515 186**	**kr 399 552**	**kr 397 528**
Resultat		**kr 143 646**	**kr 59 933**	**-kr 20 211**	**kr 92 475**	**kr 61 506**

Oslo, den 21.05.2024

Marie Narud	**Markus Thrygg**	**Christie Torkildsen**
Styreleder	*Styremedlem/kasserer*	*Styremedlem/sekretær*

Referat

Årsmøte Sameiet Thunes vei 12a

Onsdag 29. mai 2024 kl. 17:00

Sted: I hagen i Thunes vei 12 a **Tid:** Onsdag 29. mai 2024 kl. 17.00

Tilstede: Inger Eithun, Marie Narud, Markus Thrygg, Signe Haakanes, Sverre Chr. Bruun, Ingvild Kildal, Christie Torkildsen

Meldt forfall: Janet Langlo, Grete Andressen, Michaela Spandow, Stian Thomassen, Jorun Johannessen

Ikke tilstede: Thomas Bleken

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling

Styrets forslag:

Styret foreslår at innkallingen godkjennes.

Vedtak: Innkallingen godkjennes

2. Valg av ordstyrer, referent og sameier til å undertegne referat

Styrets forslag: Godkjennes.

Styret foreslår Marie Narud som ordstyrer, Christie Torkildsen som referent, og Inger Eithun som sameier til å undertegne referat sammen med referent.

Vedtak: Godkjent.

3. Styrets beretning for perioden 01.01. – 31.12.2023

Styrets beretning legges frem på møtet, jf. Vedlegg 1.

Styrets forslag:

Styret foreslår at beretningen tas til etterretning.

Vedtak: Styrets beretning for 2023 er godkjent. Kommentar: Signe er ikke i Styret og dette endres i årsberetningen.

4. Regnskap for perioden 01.01. – 31.12.2023

Regnskapet legges frem på møtet, jf. Vedlegg 2.

Styrets forslag:

Styret foreslår at regnskapet godkjennes.

Vedtak: Godkjent.

5. Valg av styresekretær og kasserer, og evt. andre verv

I år er vervene som styresekretær og kasserer på valg. Marie fortsetter som styreleder. Signe er villig til å fortsette å foreta regnskapsføringen mot et honorar på kr. 1000 pr. år. Markus og Christie kan stille til gjenvalg i rollene sine hvis det er ønskelig fra resten av sameiet. Inger har også indikert at hun kan være interessert helt eller delvis i rollen som styresekretær.

Styrets forslag:

Valg av styresekretær og kasserer, og evt. vararoller, foretas ved avstemning på årsmøtet.

Vedtak: Markus og Christie fortsetter, med Inger som «hjelper»/vara-styresekretær i perioder hvor det er hektisk.

6. Status på betaling av husleie og evt. husleieregulering

Husleien ble etter vedtak fra sist årsmøte satt opp i august 2023 ifm. økte utgifter til vanlig drift og nødvendig vedlikehold. Husleien er nå;

Store leiligheter: 5965 kr/mnd

Små leiligheter: 3176 kr/mnd

Se vedlagt prognose for 2024 med de to sannsynlige utgiftspostene lagt inn på vedlikeholdsposten (elbilladere 110.000, bytte av utvendig kledning 70.000, buffer/annet vedlikehold 10.000 = 190 000).

Merk også at kommunale avgifter er økt med hele 20 % fra 2023 til 2024.

Økning av husleie bør vurderes for å holde tritt med kostnadsøkningene.

Har vi p.d.d. nødvendig likviditet til å gjennomføre ønsket vedlikehold, normal drift og til evt. oppdukkende behov for vedlikehold? Skal husleien forbli den samme fremover, eller bør den justeres?

Styrets forslag:

10% økning av husleie bør gjennomføres for å holde tritt med kostnadsøkningene. Styret foreslår at husleien settes opp fom 1.august, så følgende blir ny husleie;

Store leiligheter: 6530 kr/mnd

Små leiligheter: 3462 kr/mnd

Vedtak: Godkjent. Husleien justeres ihht. overstående fom 1.august 2024.

7. Elbilladere

Flere av beboerne, og majoriteten av bilbrukerne, i Sameiet har nå elbil, og trenger tilgang til praktisk lading. Vi har gjennomført befaringer og innhentet fire tilbud på infrastruktur og ladebokser, samt tilsagn fra Oslo kommune, som vil støtte oss med 50% til ladeinfrastruktur. Se vedlagte tilbud og bekreftelse på tilsagn.

Styrets forslag:

Styret støtter oppføring av ladeinfrastruktur med mulighet for ni ladepunkter (ett per p-plass), og foreløpig montering av seks ladepunkter. Styrets innstilling er at tilbudet fra AB Elektro, som tilbyr ladeløsningen Zaptec Pro, er det beste alternativet. Dersom vi velger denne løsningen vil total kostnad for Sameiet være est. 100 000 – 120 000 kr, som kan tas fra Sameiets oppsparte beholdning.

Vedtak: Godkjent.

Markus sender forespørsel til AB Elektro og hører hvor raskt arbeidet kan gjennomføres. Inger og Jorun fjerner eføyen på muren bak bilene, og får dette kastet.

8. Utilfredsstillende temperatur i boenhet – Bytte av utvendig kledning i 4.etasje

Marie har gjennom lang tid opplevet trekk og kjølig temperatur gjennom store deler av året, samt at kledningen utenfor leiligheten hennes fremstår med så mye slitasje at den antakelig bør byttes for å

forhindre fuktskade. Dette ble også diskutert på fjorårets Sameiermøte, og besluttet å gjøre noe med. Marie har siden da innhentet enda to tilbud – se vedlegg.

Styrets forslag:

Styret mener at arbeidet bør utføres så snart det passer, ved bruk av Vestly Vedlikehold AS og egeninnsats. Vi sparer est. 30 000 kr på å gjøre en del av arbeidet selv, og vi er flere som kan bistå med det. Kostnaden for resten av arbeidet er est. 70 000 kr, og pengene kan tas fra Sameiets oppsparte beholdning.

Vedtak: Godkjent.

Ved å gjøre mest mulig selv (riving av panel, transport av avfall og materiale, montering av markiser, maling av nytt panel etc) sparer vi ca 45 000 kr, ref tilbud vedlagt. Marie avtaler dato for oppstart med Vestly Vedlikehold AS, og gjennomfører en mini-dugnad med de i sameiet som vil og kan være med, i forkant av dette, samt grilling eller bestilling av pizza ifm dette. Dato kommer vi tilbake til.

9. Brannsikringstiltak

Marie har hatt møte med Bjørn i Norsk Brannvern AS og blitt oppmerksomgjort på Styrets og vårt alles ansvar for brannsikring. Vi har fått materiale og et tilbud på en årlig brannsikringskontroll levert av Norsk Brannvern. Se vedlegg.

Styrets forslag:

Styret ser et definitivt behov for å ta brannvern på alvor og gjøre det vi kan for å heve brannsikkerheten i Sameiet. Dette mener vi at vi kan gjøre selv, ved å forbedre rutinene våre for deling av informasjon med alle beboere, samt etablere bedre rutiner for dokumentasjon av de brannsikringstiltakene vi faktisk allerede utfører.

Vedtak: Styret oppfordrer alle sameiere til å gjøre seg kjent med Forskrift om brannforebygging, og da spesielt Kapittel 2 § 4. Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk, og § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig.

Alle sameiere har et eget ansvar for å redusere risiko for brann, inkludert:
- vedlikehold og årlig testing av egne brannvarslere

- vedlikehold av brannslukningsapparater/slukkeutstyr - pulverapparater bør snus opp ned 4 ganger i året for å unngå at pulveret klumper seg. Se over at forseglingen/plomberingen på apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader

- unngå langvarig bruk eller seriekobling av skjøteledninger i leilighetene

- unngå å lade elektriske apparater, mobiler etc. på natten

- unngå bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel på natten

- påse hver kveld at alle levende lys er slukket

Styret sjekker videre vårt ansvar opp mot forsikring, og vil sende ut relevant informasjon til samtlige beboere.

10. Almtreet i enden av gårdsplassen – hogges nå eller senere?

Villskog Trepleie har vært på befaring av det store treet i enden av gårdsplassen, pga. råteskader i stammen. VT sa ikke at det måtte gjøres akutt nå, det kan også beskjæres, men det er bare et spørsmål om tid før det må tas ned. Han sa det er en relativt enkel jobb, og ingen restriksjoner på å ta det ned (utenom nabovarsel da). Han sa også at det er en Alm som gir veldig god ved som vi ev. kan selge, eller bruke hvis noen av oss har vedovn.

De har en jobb for naboen den 5. juni og kan ev. ta det da.

Styrets forslag:

Styret støtter forslaget om å hogge treet. Vi diskuterer i Sameiermøtet. Nabovarsel må evt. utarbeides.

Vedtak: Treet felles 6.juni av Villskog Trepleie. Vi kutter opp stammen selv. 6.juni, lagrer under presenning i hagen, og kløyver ved anledning slik at veden kan selges til inntekt for sameiet. Inger ordner med nabovarsel, Markus og Christie ordner med motorsag og øks.

11. Eventuelt

- Hvor ofte må vi starte oljefyren på nytt? Rutiner for dokumentasjon.

- Vedlikeholdsplan for fasade og fellesområder (Huseierne?). Christie prøver å få kontakt med ansvarlig i Huseierne, og vi vurderer når vi får et tilbud.
- Asfaltering av gårdsplass: Vi planlegger for asfaltering av gårdsplassen i løpet av 2025.Markus har fått tilbud på asfaltering, men uten foreløpig befaring. Tilbudet var på NOK 100 000. Bør det legges membran mot grunnmuren i samme slengen?
- Oppbevaring av personlige eiendeler i fellesarealene: Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealer utenom avtalt bruk.
- Telia + nedetid: Får vi noen rabatter fra Telia basert på nedetid? Markus har hørt med Telia om oversikt over nedetid. Signe forslår at vi innhenter et nytt tilbud fra Telia, hvor hver beboer kan velge om de ønsker både TV og internett, eller kun internett.
- Solceller på taket: Styret sjekker opp rundt ordninger for solcelle-paneler.

Vedlegg til dagsorden

Vedlegg til sak 3 – Styrets beretning 2023

Vedlegg til sak 4 – Regnskap for 2023

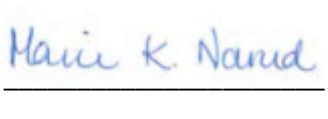
Vedlegg til sak 6 – Prognose for 2024

Vedlegg til sak 7 – Tilbud på ladeløsninger og bekreftelse på tilsagn fra OK

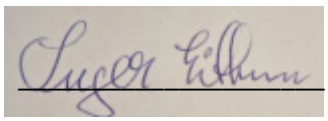
Vedlegg til sak 8 – Tilbud på bytte av utvendig kledning

Vedlegg til sak 9 - Tilbud fra Oslo Brannvern AS

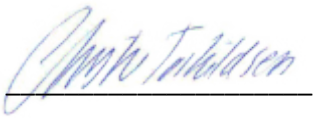
Oslo den 31.05.2024



Marie Narud
Styreleder



Inger Eithun
Sameier



Christie Torkildsen
Styremedlem/sekretær

REGNSKAP FOR SAMEIET THUNES VEI 12 A - regnskapsåret 2023

Resultatregnskap for perioden 01.01. - 31.12.

Inntekter:	Noter		2023		2022		2021		2020		2019
Husleie Sameiet Thunes vei 12 A	1	kr	649 883	kr	490 800	kr	490 800	kr	490 800	kr	458 445
Inntekter vaskeautomat /fryser	2	kr	845	kr	1 035	kr	975	kr	1 180	kr	500
Renteinntekter		kr	7 893	kr	-	kr	-	kr	47	kr	89
Eierskiftegebyr		kr	-	kr	-	kr	3 200				
Rørfornying				kr	970 034						
Sum inntekter		**kr**	**658 621**	**kr**	**1 461 869**	**kr**	**494 975**	**kr**	**492 027**	**kr**	**459 034**
Utgifter											
Forsikringer	3	kr	58 747	kr	55 349	kr	52 627	kr	50 458	kr	46 235
Kommunale avgifter		kr	79 377	kr	67 137	kr	64 095	kr	62 539	kr	57 767
Strøm		kr	10 754	kr	12 147	kr	9 859	kr	5 931	kr	7 697
Fyringsolje	4	kr	237 572	kr	147 176	kr	247 837	kr	160 489	kr	118 153
Vaktmestertjenester snøbrøyting	5	kr	11 667	kr	10 763	kr	9 919	kr	9 583	kr	11 317
Telia	6	kr	70 142	kr	60 446	kr	58 531	kr	60 845	kr	59 725
Lyspærer, forbruksmatriell, diverse		kr	978	kr	420	kr	1 207	kr	1 532	kr	966
Medlemskap Huseiernes Landsforbund		kr	1 990	kr	1 890	kr	1 490	kr	1 490	kr	990
Styrehonorarer	7	kr	4 000	kr	3 500	kr	3 000	kr	3 000	kr	3 000
Hageredskap, blomster, salt og singel	8	kr	5 995	kr	1 537	kr	2 625	kr	3 628	kr	3 335
Reperasjoner, vedlikehold	9	kr	6 859	kr	44 681	kr	40 636	kr	13 775	kr	64 912
Trappevask		kr	24 468	kr	23 100	kr	21 945	kr	21 586	kr	21 240
Sosiale utg. / årsfest		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
Oppmerksomhet		kr	-	kr	-	kr	698	kr	-	kr	-
Container		kr	1 439	kr	4 243	kr	-	kr	3 633	kr	1 215
Rentekostander											
Bankgebyrer		kr	989	kr	696	kr	717	kr	1 063	kr	976
Rørfornying				kr	968 851						
Sum utgifter		**kr**	**514 976**	**kr**	**1 401 936**	**kr**	**515 186**	**kr**	**399 552**	**kr**	**397 528**
Resultat		**kr**	**143 646**	**kr**	**59 933**	**-kr**	**20 211**	**kr**	**92 475**	**kr**	**61 506**

Noteoversikt

Note 1 Husleie

	Pr. mnd.	Periode	Sum pr. år	
Små leiligheter	2879	1.1-31.7	kr	60 459
Store leiligheter	5414	1.1-31.7	kr	303 184
Små leiligheter	3176	1.8-31.12	kr	47 640
Store leiligheter	5965	1.8-31.12	kr	238 600
Sum			kr	649 883

Alle var ajour med husleien både 1.1 og 31.12.

Note 2 Vaskeautomat / fryser

Vaskeautomat	kr	345
Innbetalt for fryser	kr	500
Sum	kr	845

Note 3 Forsikring

Vår forsikringsperiode løper fra 10. nov. til 9. nov. året etter. For perioden nov.22-nov. 23 totalt kr. 57 746 og for perioden nov.23-nov.24 totalt kr. 61 744, dvs. en økning på 6,92 %.

Note 4 Fyringsolje (mnd i parantes er fylling)

2023	2022	2021	2020
78014 (apr)	65653 (apr)	77075 (feb)	61442 (jan)
68680 (sep)	47512 (aug)	79311 (juli)	38606 (mars)
90877 (des*)	34011 (nov)	91452 (des)	60441 (okt)
kr 237 572	kr 147 176	kr 247 837	kr 160 487

* Fylt 2.1.24. Tatt med på 2023 for å få kostnaden mer sammenlignbart mellom år.

Note 5 Snøbrøyting

Utgifter Vaktmesterkompaniet	kr	17 500
Andel Thunesvei 12B	kr	5 833
Vår andel for 2023	kr	11 667

Note 6 Telia

Betalt 2023	kr	71 552
Betaling i desember 2022 vedr. 2023	kr	16 956
Betalt desember vedr. 2024	kr	-18 366
Telia utgifter 2023	kr	70 142

Note 7 Styrehonorar

Styreleder Marie	kr	1 000
Styremedlem Markus	kr	1 000
Styremedlem Christie	kr	1 000
Regnskapsfører Signe	kr	1 000
Styrehonorar mv. for 2023	kr	4 000

Note 8 Redskap, blomster, salt og singel mm

Diverse planter og bark	kr	3 911
Salt og singel	kr	2 084
	kr	5 995

Note 9 Reperasjoner og Vedlikehold

Kallåk service	kr	4 000
Reparasjon hagebord, innkjøp slange	kr	1 017
Asfalt mv. dugnad	kr	1 842
Sum	kr	6 859

Balanse pr. 31.12.

Eiendeler:	Noter	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo bankkonti		kr 558 460	kr 325 813	kr 268 344	kr 287 259	kr 193 724
Forsk.bet. kostn. Telia	6	kr 18 366	kr 16 956	kr 14 452	kr 15 470	kr 15 211
Ubetalt husleie	1					kr 772
Kontanter (vaskeriautomat)		kr 825	kr 680	kr 475		
Sum Eiendeler		kr 577 651	kr 343 449	kr 283 271	kr 302 729	kr 209 707
Gjeld:						
For mye betalt husleie	1					kr -
Skyldige kostnader	10	kr 92 101	kr 1 545	kr 1 300	kr 547	
Skyldig styrehonorar						
Sum Gjeld		kr 92 101	kr 1 545	kr 1 300	kr 547	kr -
Netto		kr 485 550	kr 341 904	kr 281 972	kr 302 183	kr 209 707

Note 10

Fyringsolje betalt januar året etter	kr 90 877	
Strøm for des., betalt jan. året etter	kr 1 149	kr 1 452
Gebyrer des. betalt jan. året etter	kr 76	kr 93
Sum skyldige kostnader	**kr 92 101**	**kr 1 545**

Note 11

Endring netto eiendeler	kr 143 646	kr 59 933
Resultet	kr 143 646	kr 59 933
Differanse (avrunding)	**kr -**	**kr -**

Oslo 03.04.2024

Signe Haakanes
Regnskapsfører

Markus Thrygg
Kasserer

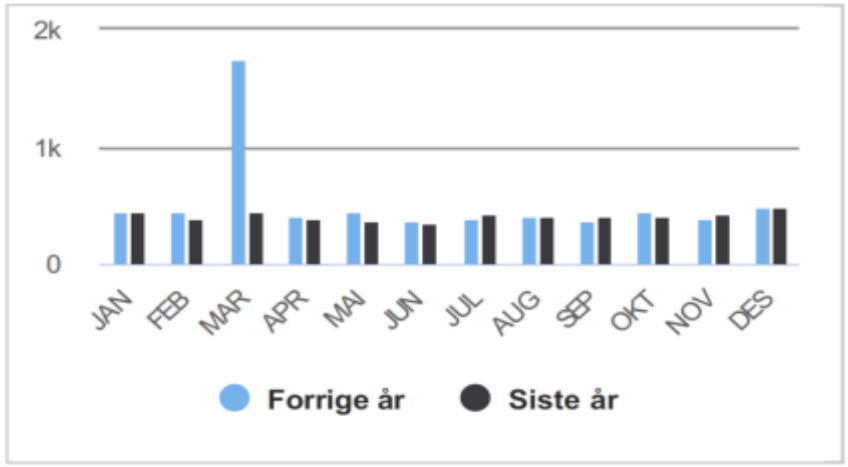
Sverre Chr. Bruun
Revisor

Nærmere spesifikasjon fyringsolje

Dato påfylling	Antall liter	Totalbeløp	Pr. liter
19.02.2019	4720 kr	57 522 kr	12,19
09.09.2019	5001 kr	60 631 kr	12,12
09.01.2020	4950 kr	61 442 kr	12,41
14.03.2020	2947 kr	38 606 kr	13,10
14.10.2020	4990 kr	60 441 kr	12,11
03.02.2021	5768 kr	77 075 kr	13,36
24.06.2021	4767 kr	79 311 kr	16,64
22.12.2021	4505 kr	91 452 kr	20,30
21.04.2022	3988 kr	65 653 kr	16,46
20.08.2022	2826 kr	47 512 kr	16,81
28.11.2022	1966 kr	34 011 kr	17,30
03.03.2023	4981 kr	78 014 kr	15,66
12.09.2023	4000 kr	68 680 kr	17,17
02.01.2024	5371 kr	90 877 kr	16,92

Fyllingene i 2022 og i 2023 er disel farget for å rense tanken.

Forbruksoversikt felles strømforbruk:



Forbruk 2019:
5950 kWh

Forbruk 2020:
4960 kWh

Forbruk 2021:
5099 kWh

Forbruk 2022:
6137 kWh (*)

Forbruk 2023:
4891 kWh

(*) Det høye forbruket i 2022 skyldes ekstra forbruk i mars i forbindelse med rørfornyingen, uten dette ville forbruket vært ca. 4900 kWh.

SAMEIET THUNES VEI 12 A - budsjett 2025

Inntekter:		Budsjett 2025		Regnskap 2024	Noter
Husleie Sameiet Thunes vei 12 A	kr	751 512	kr	713 866	
Inntekter vaskeautomat /fryser	kr	1 000	kr	1 065	
Renteinntekter	kr	12 000	kr	18 806	
Eierskiftegebyr	kr	-	kr	1 900	
Andre inntekter	kr	10 000	kr	5 879	1)
Sum inntekter	**kr**	**774 512**	**kr**	**741 516**	
Utgifter					
Forsikringer	kr	66 997	kr	62 801	
Kommunale avgifter	kr	106 600	kr	94 992	2)
Strøm	kr	23 000	kr	15 983	1)
Fyringsolje	kr	300 000	kr	188 118	3)
Vaktmestertjenester snøbrøyting	kr	13 000	kr	12 472	
Telia	kr	30 216	kr	69 862	4)
Lyspærer, forbruksmatriell, diverse	kr	2 000	kr	1 308	
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	kr	2 200	kr	2 130	
Styrehonorarer	kr	4 000	kr	4 000	
Hageredskap, blomster, salt og singel	kr	6 000	kr	6 671	
Reperasjoner, vedlikehold	kr	100 000	kr	297 135	5)
Trappevask	kr	26 796	kr	25 632	
Sosiale utg. / årsfest	kr	-	kr	-	
Oppmerksomhet	kr	-	kr	-	
Container	kr	418	kr	418	
Bankgebyrer	kr	1 100	kr	1 017	
Sum utgifter	**kr**	**682 327**	**kr**	**782 539**	
Resultat før bytte av tak	**kr**	**92 185**	**-kr**	**41 023**	
Bytte av tak	**kr**	**550 000**			6)
Resultat etter bytte av tak	**-kr**	**457 815**	**-kr**	**41 023**	

1) Elbilladerene ble installert i juni 2024.
2) Økning på 12 % fra i fjor på kommunale avgifter
3) Det er stor usikkerhet i estimerte utgifter til fyringsolje, avhengig av prisen på biofyringsolje ved påfylling og forbruk/tidspunkt for fyllinger.
Vi hadde en fylling på kr 83 600 i februar, og må påregne to fyllinger til.
4) Kostnaden til Telia er redusert fordi fellesavtalen nå bare er på bredbånd, ikke TV-abonnement
5) Budsjetterte utgifter til reparasjoner og vedlikehold inneholder et estimat på diverse vedlikehold på kr 100 000,
Det kan bli vesentlig høyere beløp ved uforutsette utgifter
6) Estimat på bytte av tak sommeren 2025 (foreløpig estimat basert på initielle prisantydninger fra en leverandør i 2024)

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET THUNES VEI 12 A

Vedtatt i årsmøte
den 31. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Thunes vei 12 A, og eiendommen har gårdsnummer 3 og bruksnummer 16 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. november 1986, og endret ved begjæring om reseksjonering tinglyst 3. april 1991.

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Parkeringsplassene i sameiet disponeres ikke fast den enkelte sameier, og et eventuelt fremtidig anlegg av ladepunkt for elbil mv. må vedtas av og utføres i regi av sameiet.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER OG EIERSKIFTEGEBYR

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Årsmøtet har vedtatt at det årlig skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond.

Styret vurderer nødvendig størrelse på vedlikeholdsfondet basert på forventede utgifter til vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

I forbindelse med overdragelse av seksjon skal det betales et eierskiftegebyr til sameiet. Eierskiftegebyret tilsvarer 0,015 ganger av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for overtagelse, rundet opp til nærmeste hundre kroner. Det er selger som er ansvarlig for å betale eierskiftegebyret til sameiet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det er ønskelig å gjennomføre årsmøtet så tidlig som mulig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle eventuell styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Se også punkt 11.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt ved saker som avgjøres med vanlig flertall, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.8 Godkjenning av større innkjøp

Styret har fullmakt til å foreta innkjøp opp til et beløp tilsvarende 0,2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Regninger over et beløp tilsvarende 0,2 ganger folketrygdens grunnbeløp, unntatt fyroljeregninger, kommunale utgifter og kabel-TV/internett, må i tillegg signeres av 1-2 av de øvrige sameiere (eierseksjonene).

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET THUNES VEI 12 A

Vedtatt i årsmøte den 31. mai 2018

1. Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal sammen med disse bidra til et godt naboskap i sameiet.
2. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand og av eventuelle gjester og leieboere.
3. Unødig støy og uro skal unngås. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten og i fellesarealene. God bokultur er at man varsler naboer om fest og oppussing som kan medføre støy.
4. Biloppstillingsplassene på fellesarealet er reservert for sameierne, og er begrenset til én bil pr. leilighet. Det er ikke faste plasser. Annen bruk av biloppstillingsplassene krever godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser.
5. Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealer, inkludert i trappeoppgang og kjellerganger. I inngangspartiet er det kun barnevogner som kan oppbevares, maks 2 stk. Sykler skal settes på anvist plass.
6. Ytterdøren og kjellerdørene skal alltid være låst. Tap av nøkler til ytterdøren eller kjellerdørene skal omgående meldes til styret.
7. Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal være utformet slik at det passer til sameiets postkasser og ringetablå. Styret har nøkkel til ringetablå.
8. Husdyrhold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
9. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Forsøpling/søl rundt avfallsbeholdere skal unngås, og eventuelt ryddes opp med en gang.
10. Hjelp til med å holde fellesarealet rent og ryddig både inne og ute.
11. Den som bruker vaskekjeller skal gjøre rent etter seg og sørge for at søppel blir kastet. Bruker av vaskekjelleren er ansvarlig for at ruller, vaskemaskin og tørketrommel blir riktig behandlet.
12. Vis hensyn i forbindelse med vanning av blomster, banking, lufting, risting av tepper etc. fra balkong.
13. Vis hensyn ved grilling. Engangsgriller må ikke plasseres direkte på gressplenen. Fyr ikke opp grillen inntil husveggen. På balkongene er det kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.
14. Ikke fyr for kråka - skru av radiatorene ved lufting og når årstiden tilsier det.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
THUNES VEI 12A

Dato: 12.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507454
8368338

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20250312 for THUNES VEI 12A.

GNR. 3 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1875.

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

940 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

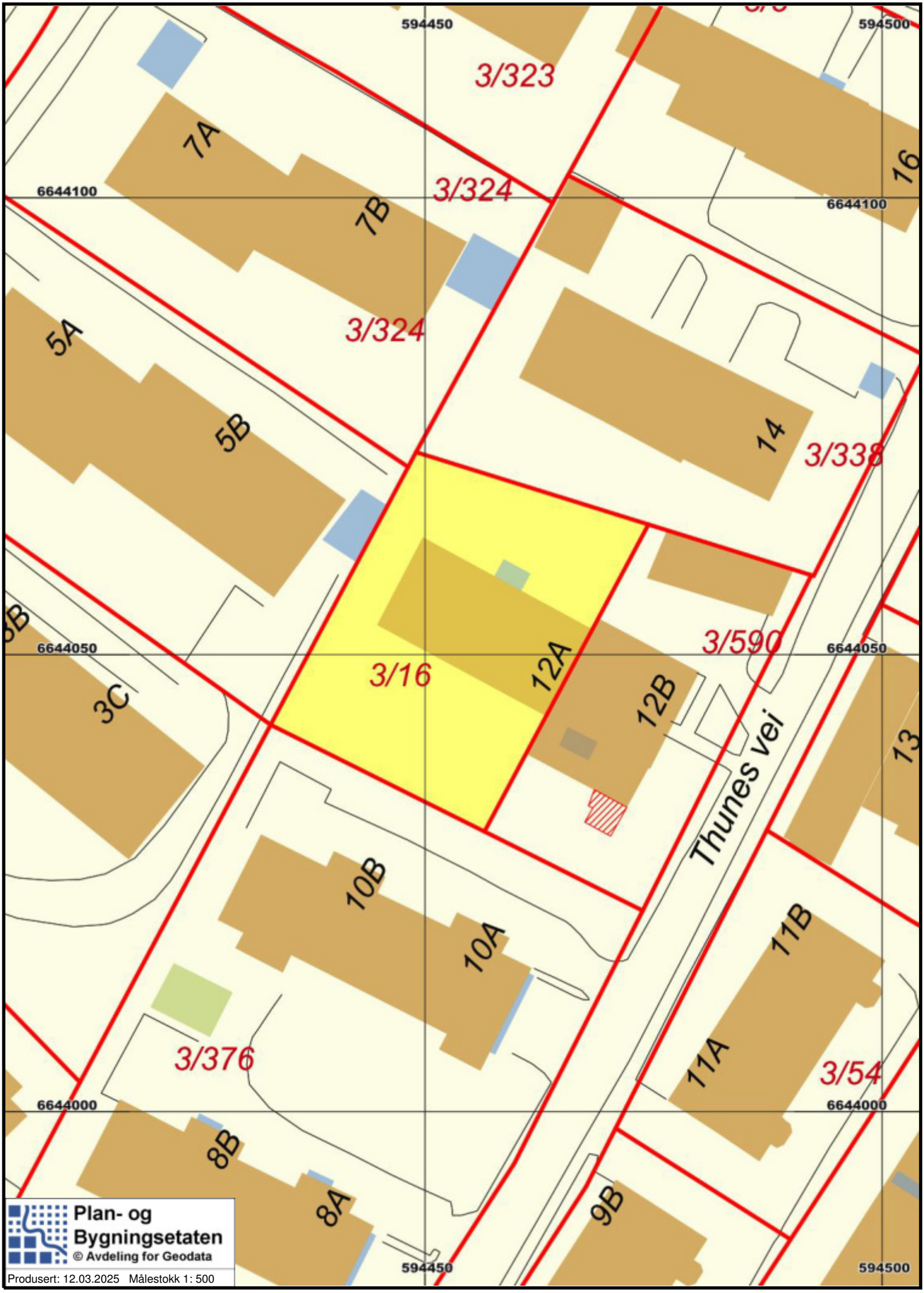
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


594450
594500
6644100
6644050
6644000
3/323
3/324
3/324
3/338
3/16
3/590
3/376
3/54
7A
7B
5A
5B
14
16
12A
12B
3C
10B
10A
11B
11A
13
8B
8A
9B
Thunes vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

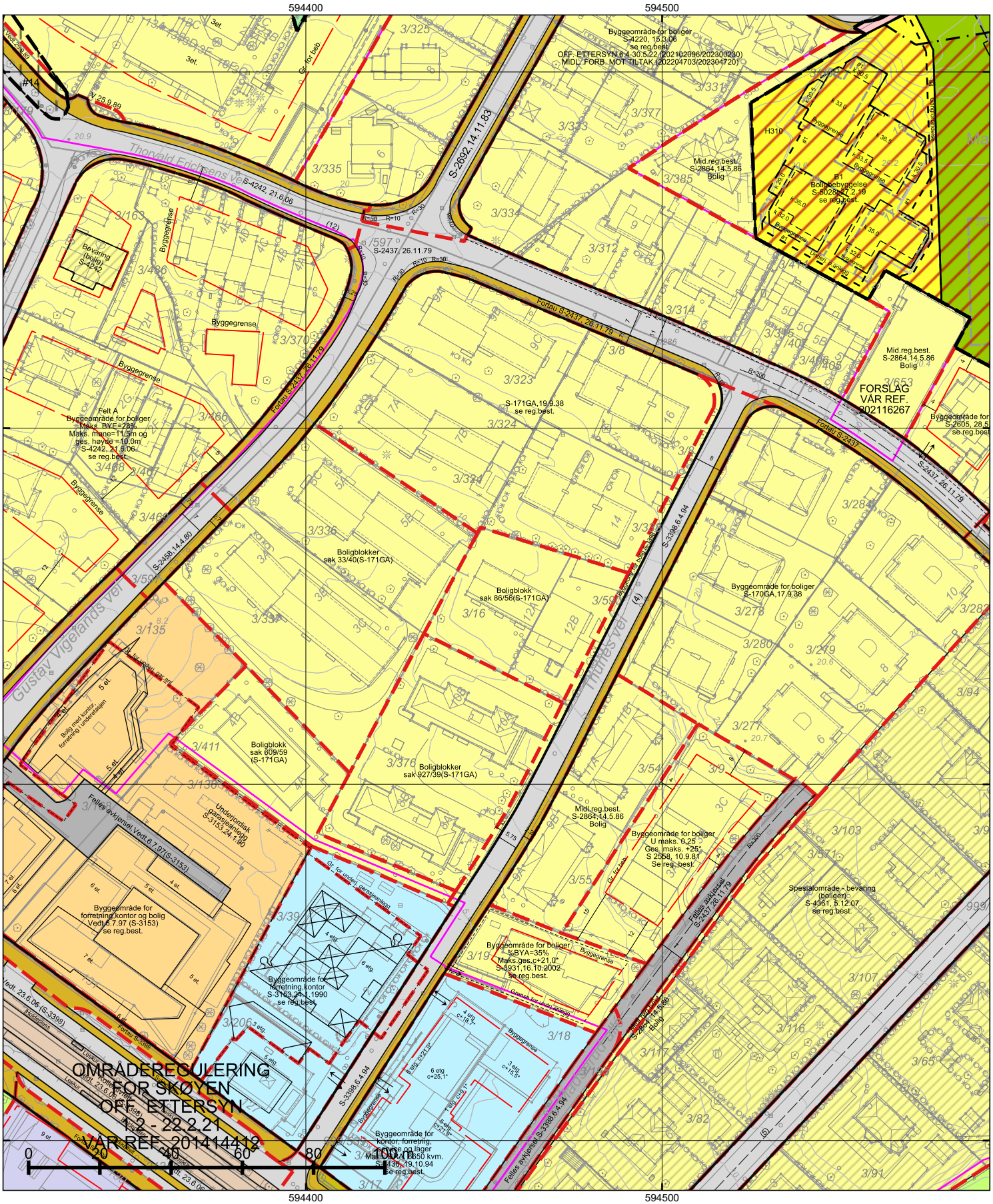
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139615/ 86507454
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Adresse: THUNES VEI 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/16

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139615/ 86507454
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Adresse: THUNES VEI 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/16

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

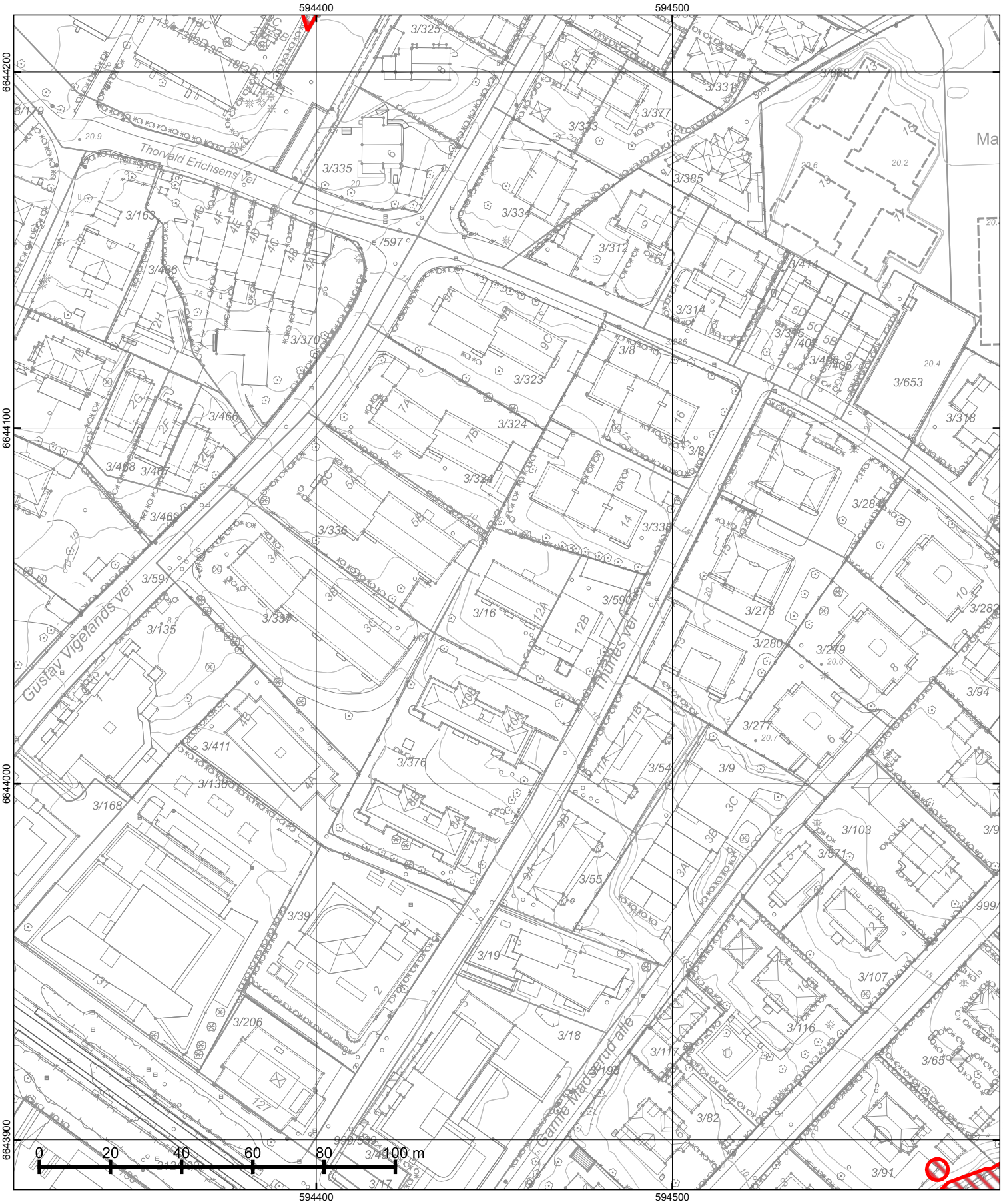
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3020 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

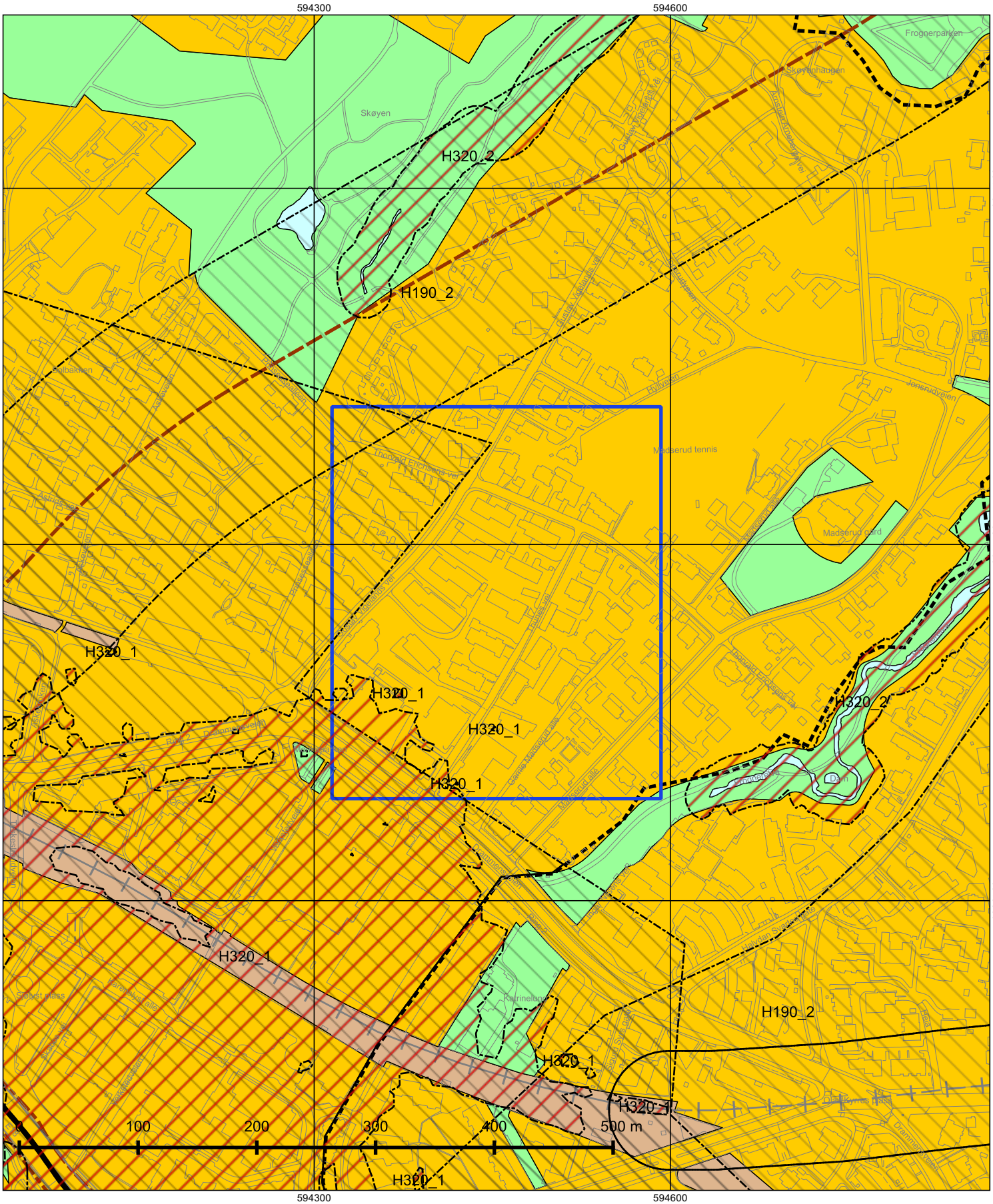
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139615/ 86507454
Adresse: THUNES VEI 12A
Gnr/Bnr: 3/16

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139615/86507454
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

8656

Ad.boligblokk på gnr.3,bnr.16,Thunes vei - Skøyen

8656 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195603061

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-171GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

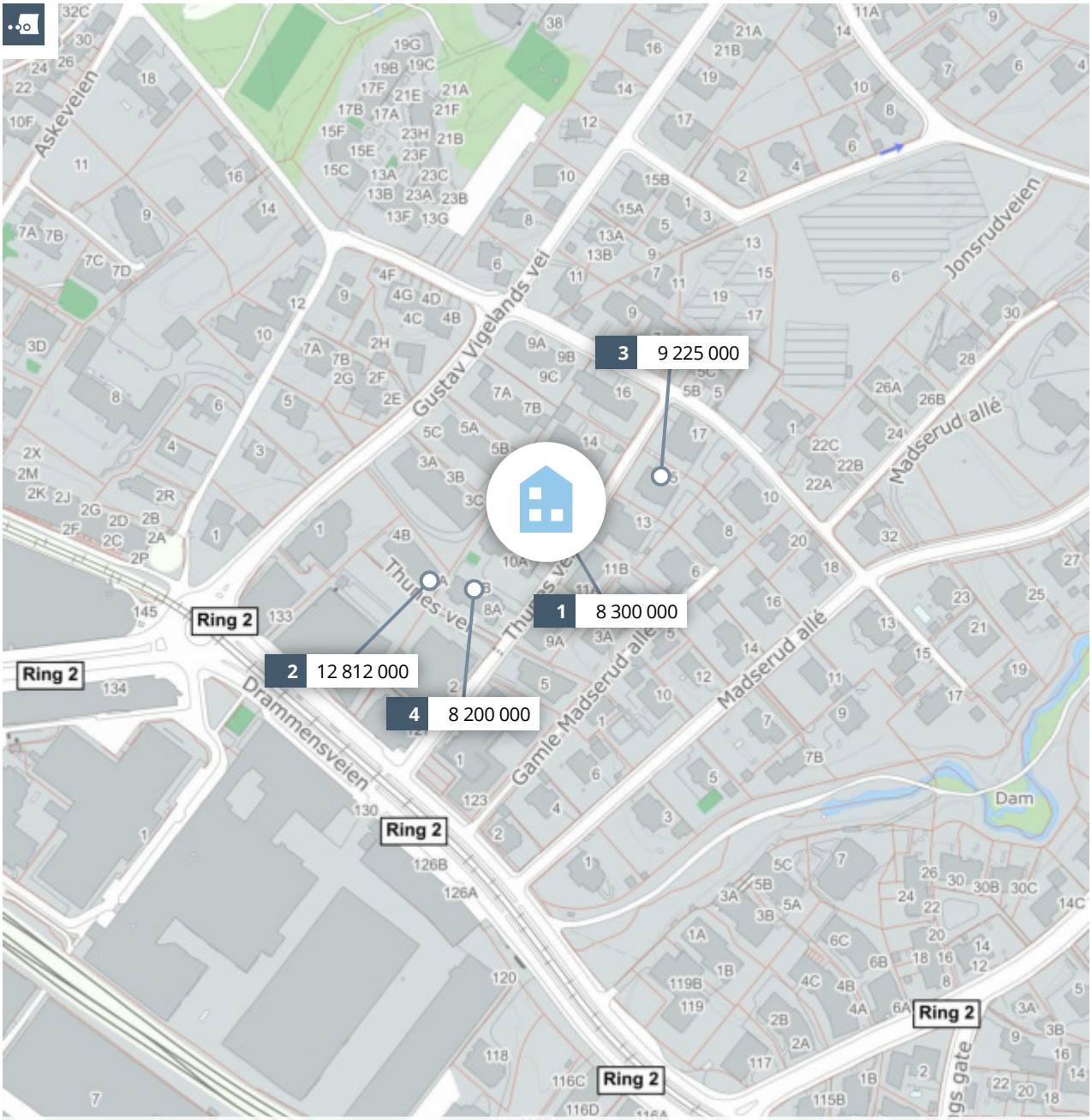
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

THUNES VEI 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 06.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maren Kurud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thunes vei 12 A, 0274 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 3 BNR 16 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MADSERUD

Verdivurdert til

8 300 000

0	8 300 000	110 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	9 m²	0 m²	3 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	6 530
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thunes vei 12 A 76 m²	1957	3. etg	2 sov	21.08.2024	8 300 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**109 211**
2	Thunes vei 4 A 99 m²	1960	3. etg	2 sov	21.01.2025	12 500 000	**12 800 000**	12 000	12 812 000	**129 414**
3	Thunes vei 15 72 m²	1940	1. etg	2 sov	25.06.2024	8 950 000	**9 225 000**	0	9 225 000	**128 125**
4	Thunes vei 8 B 56 m²	1947	4. etg	2 sov	30.04.2025	8 290 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**146 429**

Sjelden mulighet i solrike og vakre omgivelser i et ettertraktet boligområde - helt stille og usjenert i en grønn oase! Fantastisk beliggenhet mellom Skøyen og Frognerparken med "alt" i umiddelbar nærhet.

I liten omkrets finnes bl.a. Karenslyst Allé med "alt" av servicetilbud, Frogner med flere nisjebutikker, tennisanlegget Oslo tennisklubb, trikk/buss/tog/flytog samt inngangen til Bygdøylandet.

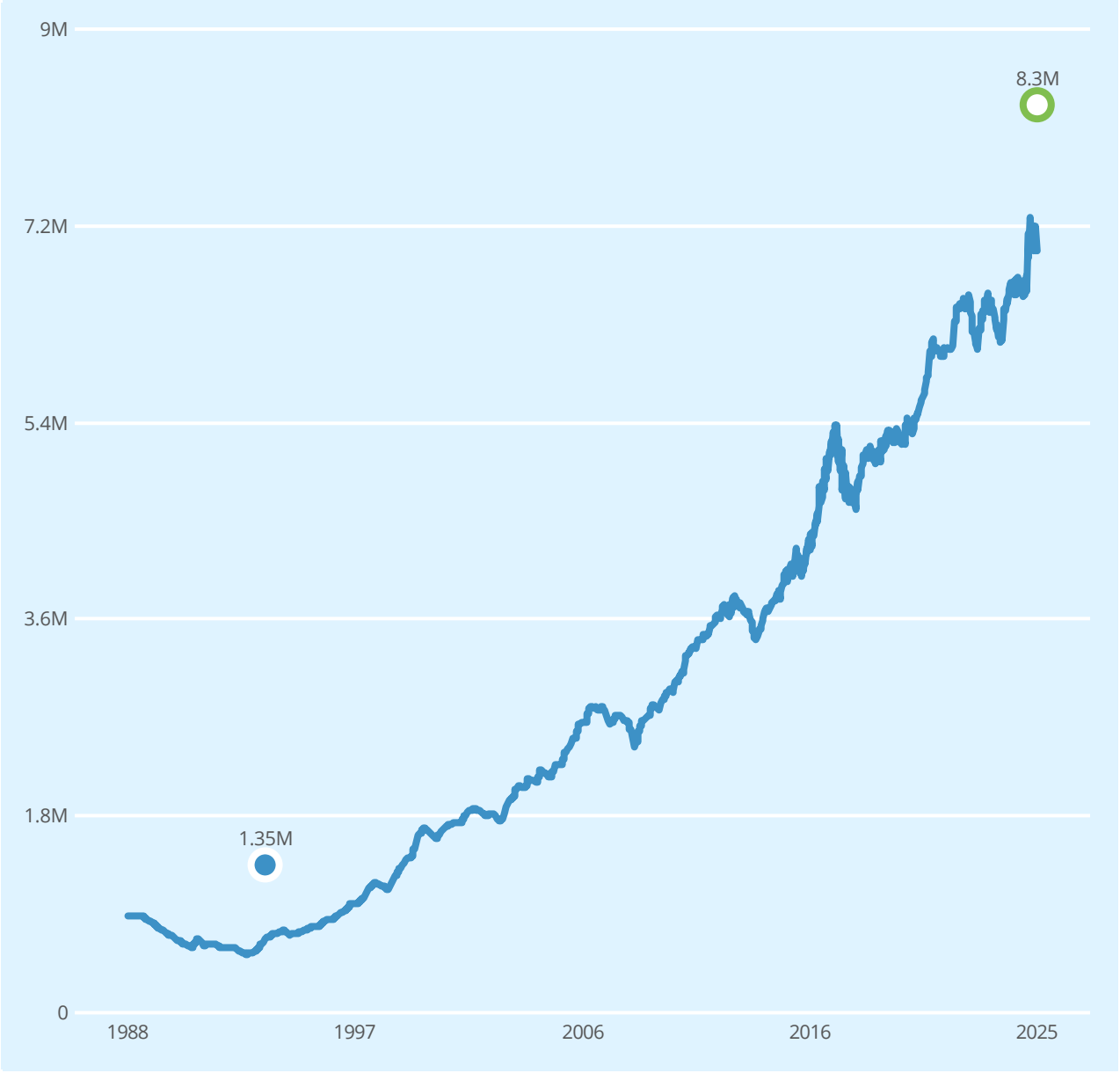
Leiligheten har en meget god intern beliggenhet helt innerst på tunet, og har en gjennomgående lys og fin planløsning i en høy 1. etg. Utgang til solrik balkong med trapp til stor og fint beplantet felles hage.

•P-plasser rett utenfor disp. for beboerne
•Sogner til populære Skøyen skole
•Fyring & varmtvann inkl.
•Fasade oppusset i 2012
•Nyere vinduer
•Baderom fra 2014
•3 gode soverom
•Separat spisekjøkken
•2 kjellerboder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2013		02.10.2013	-	1 100 000	-	1 100 000	1
22.06.1999		22.06.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	
02.02.1989		02.02.1989	-	620 000	-	620 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MADSERUD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 868 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i MADSERUD grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

9.0M
8.7M
8 402 000 Salgspris i snitt
8 168 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 529 MADSERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

110 667 Thunes vei 12 A Totalpris 8 300 000

102 362 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thunes vei 12A
Gnr. 3 Bnr. 16 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0076

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37

E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater