

aktiv.



Tunfaret 12, 0373 OSLO

**Lys 1-roms selveier med balkong |
Attraktiv beliggenhet |
Oppussingsobjekt med stort
potensial**



Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 43 361,-
Omkostn.: Kr 101 210,-
Total ink omk.: Kr 4 094 571,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Selger: Eivind Fondenær

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 35/35 kvm
Tomtstr.: 2295.9 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 366
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1007260020

Lys 1-roms selveier med balkong | Attraktiv beliggenhet | Oppussingsobjekt

Velkommen til Tunfaret 12!

Lys leilighet med attraktiv beliggenhet på Vinderen. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med gode muligheter for oppgradering og videre utvikling. Her har du et godt utgangspunkt for å utnytte boligens potensial og tilpasse den etter egne behov. Boligen ligger i rolige og grønne omgivelser, og har en praktisk planløsning med naturlig soneinndeling og gode lysforhold. Fra boligen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 6 m² med gode solforhold og fint, åpent utsyn over nærområdet.

Leiligheten kan fremheves med:

- Attraktiv og rolig beliggenhet
- Balkong på ca. 6 m² med gode solforhold
- Store vindusflater
- Praktisk planløsning
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Grønne omgivelser
- Kort gangavstand til kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Offentlige forhold.....	65
Byggetegninger	74
Formuesverdi	79
Boliginfo	80
Årsmøte 2025	82
Vedtekter	108
Husordensregler	114
Reguleringskart	116
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 kvm

BRA totalt: 35 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré, bod, bad, alkove og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. Etasje:

Utgang fra stuen til balkong målt til 5,8 m².

Kjeller:

Bod/skapplass i kjeller målt til 0,45 m². Arealet er ikke medberegnet som BRA-e i arealoversikten. Boden er merket med 203.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2295.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, hellelagte gangarealer, plen, trær og prydbusker. Det er etablert felles hagearealer og platting på eiendommen.

Beliggenhet

Tunfaret 12 har en attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Vinderen – et veletablert og populært boligområde kjent for sine grønne omgivelser, rolige villastrøk og nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som byens

tilbud er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet med kort vei til Rema 1000 Vinderen, Coop Mega Vinderen og Bunnpris Blindern. Det er også kun ca. fem minutters gange til Vinderen Torg, som fungerer som et hyggelig og praktisk n rsentrum. Her finner du et godt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder, blant annet populære Baker Hansen og åpent Bakeri – perfekte stoppesteder for en kopp kaffe eller ferske bakevarer.

 nsker du rask tilgang til sentrum og øvrige bydeler, byr området på gode kollektivforbindelser. Vinderen T-banestasjon ligger ca. fem minutters gange fra boligen, og herfra går banen effektivt til Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo S. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere en rolig hverdag med alt hovedstaden har å tilby.

For den treningsinteresserte finnes flere gode tilbud i nærområdet. På Vinderen finner du blant annet SATS, Vinderen Gym & Kampsport og Space Pilates. Her ligger forholdene godt til rette for en aktiv livsstil, enten du foretrekker styrketrening, kampsport eller pilates.

Like i nærheten ligger Gaustadskogen – et flott turområde med stier og grønne omgivelser som inviterer til både rolige spaserturer og mer krevende økter. Herfra er veien kort videre inn i Nordmarka med et omfattende løypenett sommer som vinter. For en ekstra hyggelig søndagstur kan du ta turen opp til Frognerseteren, som byr på fantastisk utsikt over byen og fjorden.

Dette er en beliggenhet som forener det beste av to verdener – et etablert og rolig bomiljø på Vinderen, med gangavstand til handel, servering, kollektivtransport og flotte naturområder. Her ligger alt til rette for en enkel, komfortabel og aktiv hverdag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Hvitveisen barnehage (1-5 år)

Universitetes barnehage (0-5 år)

Forskningsparken Montessori (1-5  r)

Vinderen skole (1-7 kl)

Marienlyst skole (1-10 kl)

Majorstuen skole (1-10 kl)

Ris skole (8-10 kl)
Fagerborg skole (8-10 kl)
Blindern videregående skole
Heltberg Bislett

Skolekrets

Vinderen skole

Offentlig kommunikasjon

Vinderen (Linje 1): ca. 0.3 km
Vinderen T i Holmenveien (Linje 46): ca. 0.3 km
Gaustadalléen (Linje 17, 18): ca. 0.8 km
Nydalen Stasjon: ca. 4.5 km
Oslo S: ca. 9.9 km

Bygningssakkyndig

Tony Andre Andersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Fasaden er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bod, bad, alkove og stue/kjøkkenløsning.

Her får du entré med plass til oppheng av yttertøy og adkomst til boligens øvrige rom. Oppholdsrommet fremstår som lyst og funksjonelt, med god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sittegruppe og en naturlig sovedel i tilknytning til alkoven. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Badet er plassert i tilknytning til entréen. Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 6 m² med gode solforhold og åpent utsyn. Boligen har i tillegg en innvendig bod som gir

praktiske oppbevaringsmuligheter.

Standard

Samlet sett fremstår leiligheten som praktisk og lettstelt, med normal brukskvalitet for denne typen bolig. Det er samtidig registrert flere forhold som må ses i sammenheng med alder, opprinnelig standard og løpende vedlikeholdsbehov. Dette gjelder særlig badet, som er av eldre dato og vurdert å ha behov for total oppgradering. Videre er det påvist aldersrelatert vedlikeholdsbehov på blant annet vinduer, dører, innvendige overflater samt vann- og avløpsrør. For kjøper innebærer dette at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, og at enkelte tiltak er mer nærliggende enn andre.

UTVENDIG:

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass. Vinduene er dårlig merket og det er ikke funnet produksjonsår. Eldre entredør i trekonstruksjoner. Balkongdør med trerammer og isolerglass med ukjent produksjonsår. Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner. Tremmerfliser i trekonstruksjoner på betongdekket. Rekkverk i aluminium med glassfelt.

INNVENDIG:

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Parkett ellers i boligen. Belegg i boden.

Vegger:

Delvis flissatte veggflater på baderommet. Ellers malt tapet i leiligheten. Glatte, malte flater i bod.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

I stuen er takhøyden målt til 2,50 m. Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Glatte, malte innvendige dører.

BAD:

Eldre våtrom med behov for modernisering. Felles mekanisk ventilasjon i rommet. Originalt støpejernssluk fra byggeåret. Elektrisk stråleovn montert på vegg over døren. Servant, speil og lysarmatur montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med skyvedører og dusjstyr. Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

KJØKKEN:

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder og åpen løsning i stuen. Kjøkkenet holder en funksjonell standard og er vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plate i stål på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk ellers i rommet (veggventil).

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannførende rør i kobber. Stoppekraner plassert på badet. Gamle/originale avløpsrør i støpejern. Boligen har felles mekanisk avtrekk. Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad. Oppvarming i boligen med radiatorer. Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Eldre skrusikringer og en nyere kurs. Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningsskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Hentet fra sameiets vedtekter:

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Dører:

Eldre entredør i trekonstruksjoner. Balkongdør med trelammer og isolerglass med ukjent produksjonsår. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdøren har noe hard låsemekanisme. Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det påpekes slitt parkett, tidligere fuktmerker under kobling av radiator i stue og svertesopp/fuktighet i et område ved balkongdøren.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som er typisk for alderen og kan derfor betraktes som "gått ut på dato" eller i behov av modernisering. Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren inn til boden tar i karm ved åpning og lukking. Det er i tillegg påvist slitte terskler og karmen.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann. Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer over tid, og utskiftning/fornyelse må påberegnes.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Forhold som har fått TG3:

Bad:

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet. Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering. Det påpekes lavt fall på baderommet, knekte fliser og løs skyvedør til dusjkabinett. Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester og bredbånd med pakkene «Kollektiv start» og «Kollektiv bredbånd S». Avtalen kan ikke sies opp individuelt. Telia har servicetelefon 21900730 og e-post: styremail@telia.no.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 89539407

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

43 361 (Andel av fellesgjeld)

3 993 361 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

99 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 210 (Omkostninger totalt)

113 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 094 571 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne

avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 957 310 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 829 238 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

45/1620

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, felles forsikring, vedlikehold, vaktmester, kabel tv/bredbånd m.m.

Renter og avdrag kr 420,-
Felleskostnader kr 3 280,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Andel Fellesgjeld

Kr 43 361

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue

Kr 20 457

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Tunfaret 12 Sameie

Organisasjonsnummer

974528274

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Boligsameiet Tunfaret 12. Sameiet har organisasjonsnummer 974528274 og består av 36 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av enhver art vedrørende eiendommen Tunfaret 12, 0373 Oslo, med grunnboksbetegnelse gnr. 39 bnr. 366 i Oslo kommune.

Tunfaret 12 Sameie har avtale om vaktmestertjenester med BT Vaktmester AS.

Tunfaret 12 Sameie har avtale om renholdstjeneste med Renhold AS.

Hentet fra sameiets årsberetning 2025

Rehabilitering og større vedlikehold:

2024: Enkel isolering radiatorrør i garasjen utført av styre. Service på garasjeport, nytt hovedkort byttet.

2023: Rehabilitering av hovedtak, over inngangspartiet og over søppelkassene. Det ble skiftet dekket, skiftet beslag og laget ny luke for adkomst til taket.

2019: Omlegging til bergvarme har vært styrets hovedfokus. Alt gammelt utstyr ble fjernet og utvendig oljetank gravet opp. Det er installert en kraftig varmepumpe samt nye varmtvannsberedere. Det er gjennomført betydelig el-arbeid i forbindelse med fornying og forsterkning av det elektriske anlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987183880, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 17.02.2026: 1 561 031

Andel av saldo: 43 362

Første termin/første avdrag: 30.07.2019 (siste termin 30.06.2039)

Regnskap/budsjett

Hentet fra sameiets årsregnskap 2024:

Vi har revidert Tunfaret 12 Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 235 469. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets husordensregler:

Det er ikke lov til å holde husdyr. Styret kan likevel gi tillatelse etter skriftlig søknad.

Forretningsfører

Forretningsfører

ØBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 366, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/39/366/15:

28.04.1975 - Dokumentnr: 7680 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,500
MED PRIORITET ETTER
100% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 156676 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

28.04.1975 - Dokumentnr: 7680 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1620
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Hybelblokk", datert 01.09.1978.
Det foreligger ferdigattest som omfatter "Ventilasjonsanlegg i hybelbygg", datert 30.06.1972.
Det foreligger ferdigattest som omfatter "Fasadeendring", datert 29.04.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Felt B Byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-1457, vedtaksdato 18.03.1968.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Seksjonseier har plikt til å informere styret dersom leiligheten skal leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
-5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
3 490 Visninger per stk.
4 000 Eierskiftegebyr ca.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig ca.

Totalt kr: 100 940

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

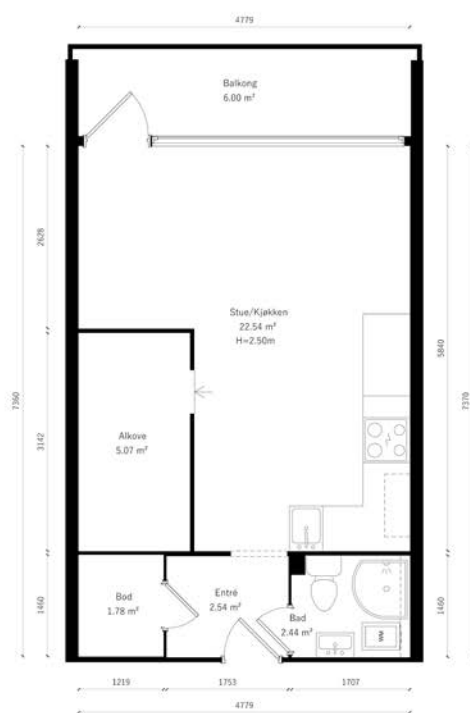
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

16.04.2026



Tunfaret 12 2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tunfaret 12 , 0373 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 39, bnr. 366, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21229-26156

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: J16414

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en arealeffektiv 1-roms leilighet med balkong, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Vinderen i Oslo. Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1971, med nærhet til offentlig kommunikasjon, handel, servicetilbud og grøntområder. Sameiet fremstår som et veletablert leilighetsanlegg, og eiendommen har opparbeidede fellesarealer med blant annet plen, trær og hagepreg.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning, samt utgang til balkong. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og vedlikeholdt, og boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Det er også felles mekanisk avtrekk i boligen. Samlet sett fremstår leiligheten som praktisk og lettstelt, med normal brukskvalitet for denne typen bolig.

Det er samtidig registrert flere forhold som må ses i sammenheng med alder, opprinnelig standard og løpende vedlikeholdsbehov. Dette gjelder særlig badet, som er av eldre dato og vurdert å ha behov for total oppgradering. Videre er det påvist aldersrelatert vedlikeholdsbehov på blant annet vinduer, dører, innvendige overflater samt vann- og avløpsrør. For kjøper innebærer dette at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, og at enkelte tiltak er mer nærliggende enn andre.

Det foreligger ikke godkjente tegninger eller byggesaksdokumentasjon, og det er heller ikke utført radonmåling. I tillegg anbefales det utvidet kontroll av det elektriske anlegget, blant annet fordi dokumentasjon på tidligere arbeider ikke er fremlagt. Dette er forhold som ny eier bør være oppmerksom på ved vurdering av boligen.

Samlet sett fremstår dette som en leilighet med god beliggenhet, funksjonell planløsning og et oversiktlig areal, men hvor det må påregnes oppgradering av særlig våtrom og videre oppfølging av aldersrelaterte forhold. For en fullstendig vurdering av boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1-roms leilighet med balkong:

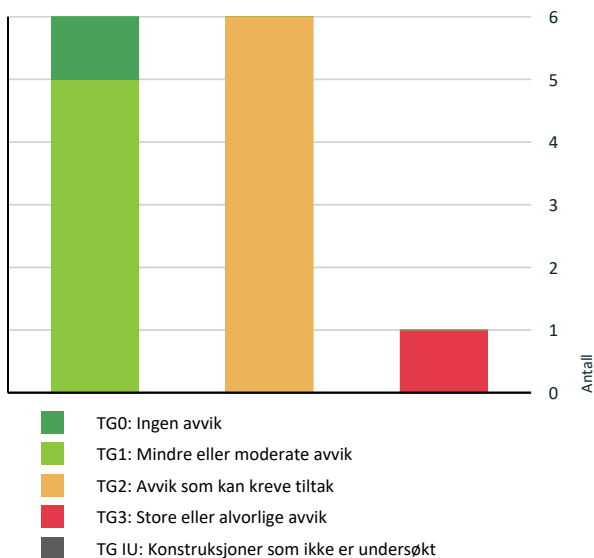
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

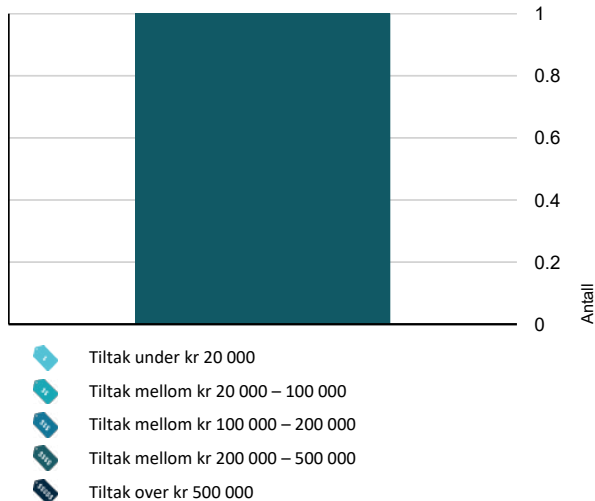
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens

krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningsakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/revirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningsakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningsakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt

Sammendrag av boligens tilstand

faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/revirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/revirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygnings sakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Revirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygnings sakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet med balkong:


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
1971

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass. Vinduene er dårlig merket og det er ikke funnet produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvens:

Kondens på vinduer kan forekomme som følge av alder, redusert isolasjonsevne og varierende innelimaforhold. Over tid kan dette gi økt slitasje på vinduer og tilstøtende overflater. Forholdet vurderes som normalt for alderen, og vinduene fungerer per i dag etter hensikten.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på kondensforholdene og sørge for tilstrekkelig ventilasjon og normal bruk. Det må påregnes behov for økt vedlikehold og eventuelt utskifting innen overskuelig fremtid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre entredør i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren har noe hard låsemekanisme.

Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes behov for økt vedlikehold og justeringer, og utskifting kan bli aktuelt innen overskuelig fremtid. Manglende tiltak kan over tid medføre redusert funksjon, trekkproblematikk og økt varmetap.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmerfliser i trekonstruksjoner på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Det påpekes noe værslitte tremmerfliser. Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet brukslitasje, samt klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.

Fasaden er forblendet med sprekkmurt teglstein.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Belegg i boden.

Parkett ellers i boligen.

–

Vegger:

Delvis flissatte veggflater på baderommet.

Glatte, malte flater i bod.

Ellers malt tapet i leiligheten.

–

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

I stuen er takhøyden målt til 2,50m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes slitt parkett, tidligere fuktmerker under kobling av radiator i stue og svertesopp/fuktighet i et område ved balkongdøren.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som er typisk for alderen og kan derfor betraktes som "gått ut på dato" eller i behov av modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Slitte overflater og parkett gir i hovedsak redusert overflatekvalitet og et mer brukt preg. Tidligere fuktmerker og påvist svertesopp/fuktighet ved balkongdør tyder på at det har vært eller fortsatt kan være fuktpåvirkning lokalt, noe som kan føre til videre skadeutvikling dersom forholdet ikke blir avklart.

Tiltak:

Overflater og slitt parkett kan oppgraderes som del av normalt vedlikehold og modernisering. Området ved balkongdøren bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger aktiv fukt, og eventuelle årsaker som utetthet, kuldebro eller kondens bør utbedres. Skadde materialer bør skiftes ut ved behov, slik at løsningen ivaretar krav til fuktsikring og innneklima etter TEK.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 13mm gjennom stuen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til boden tar i karm ved åpning og lukking.

Det er i tillegg påvist slitte terskler og karmen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:

Dør som tar i karm gir redusert funksjon ved åpning og lukking, og kan medføre økt slitasje på dørblad, karm, hengsler og beslag. Slitte terskler og karmen gir et vedlikeholdsbehov og kan over tid føre til dårligere passform og redusert brukskvalitet.

Tiltak:

Aktuelle dører bør justeres og kontrolleres for skjevhet, slitasje eller behov for mindre utbedringer. Slitte terskler og karmen bør repareres eller skiftes ut lokalt ved behov, slik at dørene fungerer tilfredsstillende og videre slitasje begrenses.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget en forhøyet alkove med smarte løsninger for lagring under seng.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Felles mekanisk ventilasjon i rommet.

Originalt støpejernssluk fra byggeåret.

Elektrisk stråleovn montert på vegg over døren.

Innredning og sanitærutstyr:

Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett med skyvedører og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

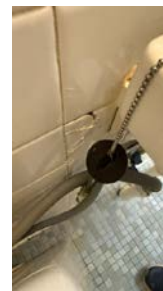
Det påpekes lavt fall på baderommet, knekte fliser og løs skyvedør til dusjkabinett.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder og åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en funksjonell standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plate i stål på vegg over benkeplaten.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Kjøkkenet har noe svelleskader i plate over stekesonen som bør skiftes.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk ellers i rommet (veggventil)

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Stoppekraner plassert på baderommet.

Generelt om rørføringer:

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Noe nedstøpte kobberør i badegulv. Nedstøpte kobberør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer over tid, og utskiftning/fornyelse må påberegnes.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Gamle/originalt avløpsrør i støpejern.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles røranlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer og kan ha en annen alder og teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen. Disse forholdene omfattes ikke av undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Når felles avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Tilstandsrapport

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhet vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Eldre skrusikringer og en nyere kurs.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er påvist en ny kurs i skapet. Ukjent hvem som har utført arbeidet.

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?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helseisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreducerende tiltak vurderes.

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

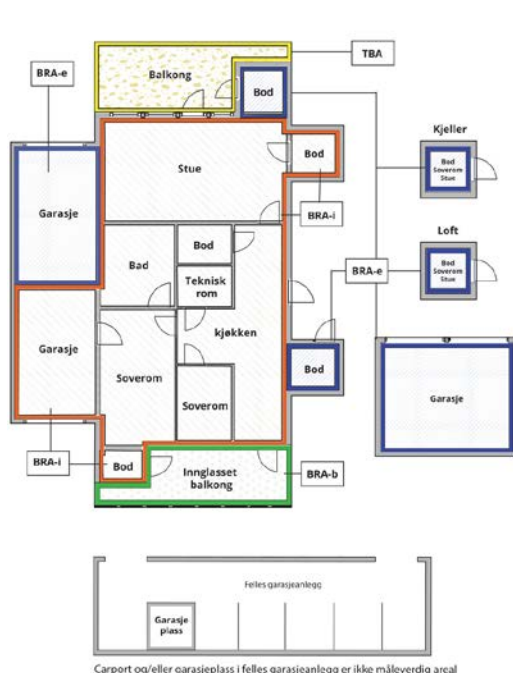
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

1-roms leilighet med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	35			35	6
Kjeller					
SUM	35				6
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bod, bad, alkove, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2.etasje:

Entré, bod, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stuen til balkong målt til 5,8m².

–

Kjeller:

Bod/skapplass i kjeller målt til 0,45 m². Arealet er ikke medberegnet som BRA-e i arealoversikten. Bodene er merket med 203.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skrånning, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målereglene (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Det innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningsakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	39	366		15	2295.9 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Tunfaret 12

Hjemmelshaver

Fondenær Eivind

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0203

Regulering: Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap

Tunfaret 12 Sameie

Eierandel

45 / 1620

Forretningsfører

Oslo & Omegn
Boligforvaltning A/L - 22 12
23 40

Organisasjonsnr

974528274

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Vinderen i Oslo, i et etablert og utbygd boligområde. Nærområdet består i hovedsak av leilighetsbygg og villabebyggelse. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, handel og øvrige servicetilbud. Området fremstår som rolig og med tilgang til grøntområder og rekreasjonsmuligheter.

Om tomten

Eiendommen ligger på eiet tomt på ca. 2 295 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, hellelagte gangarealer, plen, trær og prydbusker. Det er etablert felles hagearealer og plating på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nærområdet er i hovedsak bebygd med leilighetsbygg og villabebyggelse i et etablert boligområde. Den aktuelle blokken er en del av et etablert leilighetsanlegg oppført i 1971. Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner og fasader i teglstein, i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Sameiet består av 36 seksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026	Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	10.04.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eivind Fondenær

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Tunfaret 12

0373 Oslo

0301-39/366/0/15



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Arbeidssted	Arbeidsnr.	Tegn. nr.
39/1, Hus 4, Vindern Hovedgård.	66/2951	1-2-3-4-5-6-7-8.
Arbeidsart	Innsendt	9. 10. 66.
Hylbeblokk.	18/10-66	
Byggherre		
Ing. S. Rye Andenæs, Bygdey Allé 5, Oslo 2.		
Byggesjef		
Ark. H. Kollig-Christensen, Drammensveien 54, Oslo 2.		

Leto

10. februar 1967. SM/LM.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se ribb. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

• Det vises til byplankontorets påtegning av 26/10-66 på situasjonsplanen.

Byplansjefens uttalelse av 31/10-66, plan- og fasaderådets vedtak av 3/11-66, helserådets uttalelse av 14/11-66 og brannvesenets av 19/11-66, er tidligere oversendt byggmelder.

Planens måltes som forlangt av helserådet.

Tilflukterrommene er store nok med kunstig luftfornyelse.

Det må redogjøres for utførelsen av langveggens brystninger.

Etasjenes fri høyde skal være min. 2,6m.

Fordring vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mer. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglet erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggesjefkontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gatsopparbeidsspørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. får 1.etj. gulv støpes. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om crerv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input checked="" type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> H. De forlangte redegjørelser for brystningene være innkommet. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> I. Reg.planen være stadfestet. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte vegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er borte gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

(A. Gjerstad)
løn.

S. Fesheim.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitekt H. Mollis-Christensen,
Drammensveien 54 A,

7. juli 1967.

Oslo 2.

Distr.arkitekt Nesheim

GN/SH 66/2951

Gnr. 39 bnr. 1. Hus 4, Vindern Hovedgård.
Hybelblokk.
Byggherre: E. Rye Andenes.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stemple-nr. 12-22 samt brev av
21/4-67 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på
følgende vilkår:

Søppelrommet må legges i terreng høyde og med inngang direkte utenfra.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1,5,6,7,8,9,10 og
11 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

Arkitekt H. Møllø-Christensen,
Drammensveien 54 a,
Oslo 2.

26. september 1967.

distr.arkitekt Nesheim.

SN/IN 66/2951

Gnr. 39, bnr. 1, hus 4, Vinderen Hovedgård.
Hybelblokk.
Byggherre: Ing. E. Rye Andenæs.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. (23-24-25-26-27-28) 29-30 og 31 samt brev av 15/9-1967 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og i samsvar med byplansjefens uttalelse av 15/9-1967 hvorav gjenpart vedlegges.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 12-13-14-15-16-17-20-21 og 22 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

S. Nesheim
distriktsarkitekt

Tegn. nr. 23-24-25-26-27-28 utgår
se " nr. 32-33-34-35-36-37

Arkitekt Hans Møllis-Christensen,
Sommerrogt. 17,
OSLO-2

4. juli 1972

Distr.arkitekt Garm

OS/GL 66/2951

Gnr. 39 bnr. 1, hus 4, Vindern Hovedgård,
Hybelblokk.
Byggherret: Ing. E. Rye Andersen.

Vi viser til Deres brev av 22/3-72.

Den foreslåtte endring vedrørende søppelrommet kan ikke godkjennes.
Tidligere krav om egen inngang til rommet opprettholdes.

Ny dør fra tilflukterrommet til rom med boder må tilfredsstille
forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private til-
fluktsrom, se tekniske bestemmelser med rettelsener senest 1.1.1970,
kap. 3 pkt. 3.3.4.

Det vises også til vedlagte kopi av skriv datert 23/6-72 fra Oslo
sivilforsvar vedrørende ventilasjonssystemet.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm
distr.arkitekt



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HVERSEDRET 17 OSLO 1 105000
OV/AS

KOPI

Oslo, den 15/1-1978

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr. 39/Ans. 366 - Hus 4 - Busfarot 12, Oslo 3

Journalnr.
66/2951

Arbeidets art

nybygg

Avgjørende synforetning
17/1-1978

Bygningens art

nyttelblokk

Bygherre

L/S Andværlas, Bygghøy alle 5, Oslo 2

Byggesjef

Arkitekt Hans Høllb-Christensen, Skarvengt. 17, Oslo 2

Ansvarshavende

Entreprenør Carl Bonnevio, Bjarne Skaus vei 29, 1347 Hovde

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synforetning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt oppbeholdet av tonnen og polder ikke for installasjon av sentralvarmepann, sentralvarmesløyfe, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OV

Olav Bonnevio

Det gjøres merksam på at bygningeloven § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innendes byggenelding og foreligge tillatelse for bygging eller noen del av denne tar i bruk til annet øyemed enn forsettet i den opprindelige byggenelding, eller - for eldre bygginge vedk. - i annet øyemed enn det byggingen eller del av denne tidligere har srent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@combitel.no

Dato: 29042010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200903186-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Thikra Shuber

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TUNFARET 12	Eiendom:	39/366/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Tunfaret 12 v/Anne Karin Lindahl	Adresse:	Anne Maries vei 4, 0373 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TUNFARET 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

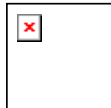


Plan- og bygningsetaten

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



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:

Sameiet Tunfaret 12 v/Anne Karin Lindahl, Anne Maries vei 4, 0373 OSLO,
anne.karin.lindahl@kunnskapssenteret.no

Arbeidssted	39/1 Vinder. Rovedgård.	Journalnr.	67/3907	Tegn. nr.	1-2-3-4
Arbeidsart	Vent.anlegg i hybelbygg.	Innlever	13/11-67		
Bygningens art					
Byggherre	Ing. Erling Rye Andersen, Bygdøy Allé 5, Oslo 2.				
Byggemelder					

Date 4. januar 1968. SN/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helsesrådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 21/11- og 16/12-67.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding. (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mkr. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om er-ov, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
Den.

S. Nesheim

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

Ventilasjonsanlegg i lydelbygg.

Arbeidssted

Vindern Hovedgård, Tunfaret 12.

Matr.nr

gnr: 39, Enh(1) 366

Inn.

67/3507

Byggherre

Ansvarstasende Byggemelder

Ingeniør Erling Rye Andenes
Bygdøy allé 5

D.s.

OSLO-2.

HB/NU.

Date

30. juni 1972.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

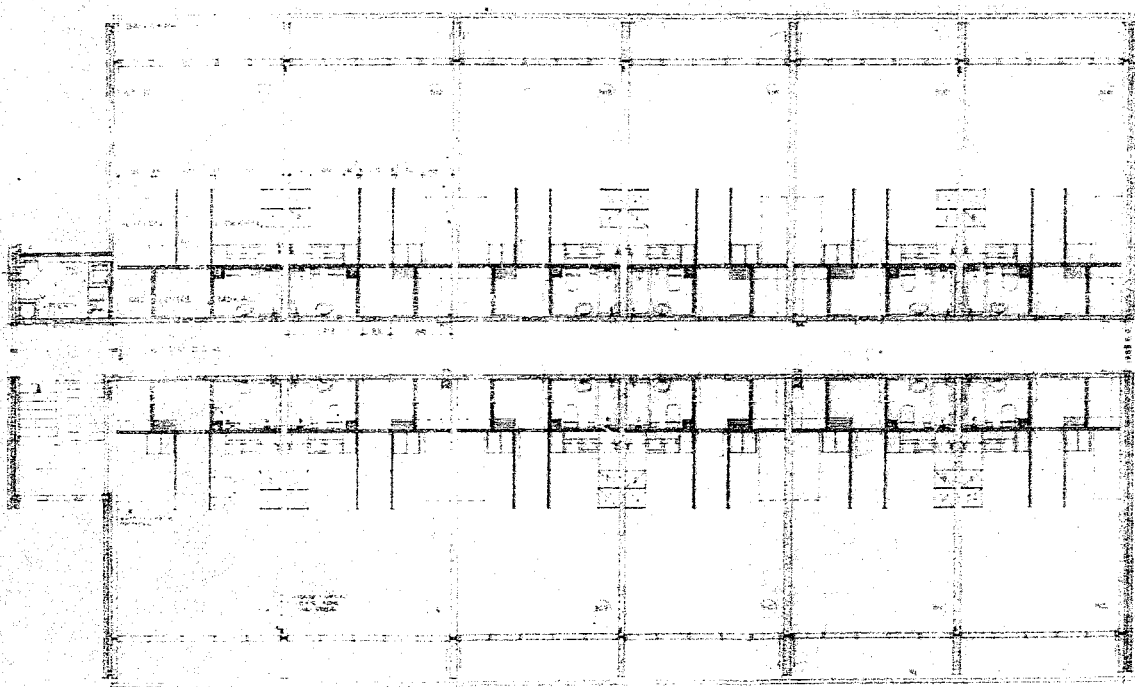
Bygningsinspektør

H. Braathen

DÅRLIG ORIGINAL

Vedlegg E-2(S.1)

OSLO BYGNINGSKONTROLLE
MOTTATT
27. MAR 1972



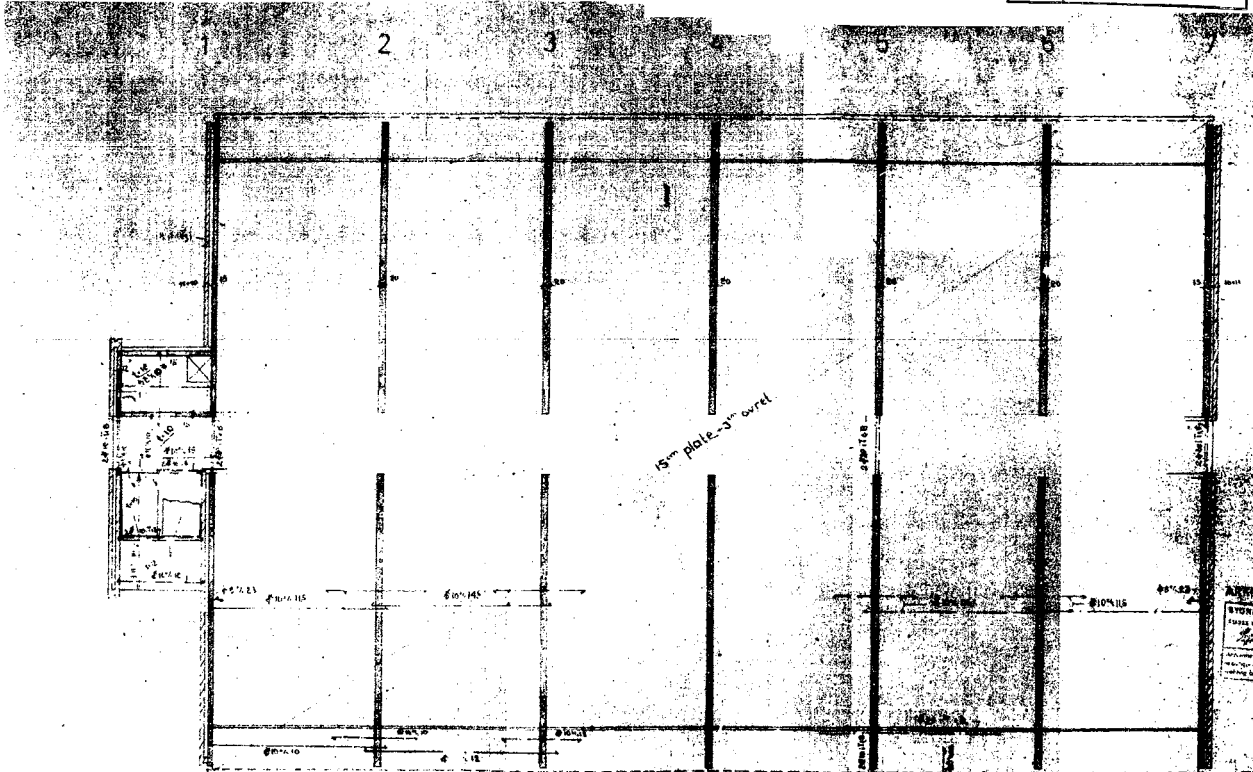
ERIKST. TEGNING
39/366
TUNFABET 12
ETASJEPLAN
1:100

~~35~~

INGE KREVE ARKITEKT
Høgskulestr. 10, Oslo
PLAN 3. ETASJE
H. HOLOD, CHRISTENSEN, AERDELI A. S. A. S.

DÅRLIG ORIGINAL

Vedlegg E-2 (S.2)



EKSTIST TEGNING
 39/366
 TUNFACET 12
 PLAN / DEKKE
 1:100

Fotografert 1942

Veggarm

ARBEIDSBOKEN se til 205

BYGNINGSKONSTRUKTØR
 ARNE NERLAND
 1942

ARNE NERLAND
 1942

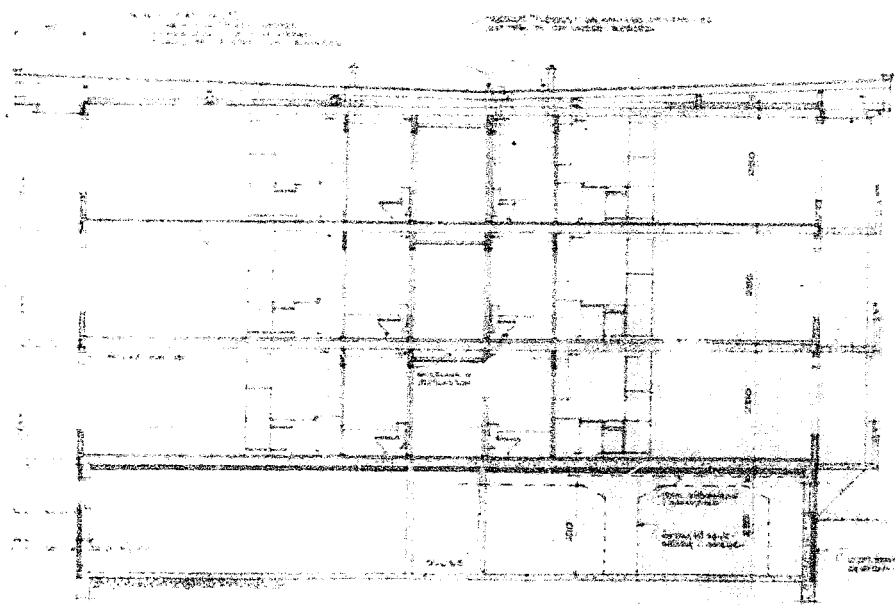
Betong B 250

ARNE NERLAND
 DEKKE over
 2 ETASJE
 105
 105
 105
 3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTAK
27 MAR 1972

DÄRLIG ORIGINAL

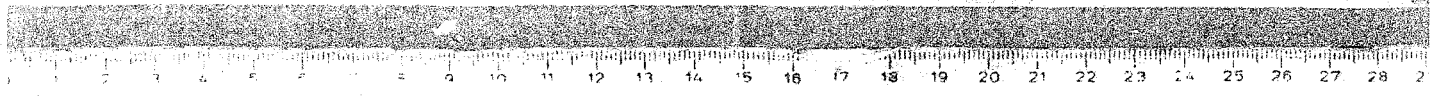
Vedlegg E-2 (S.4)



EKSIST. TEGNING
39/366
TUNFARET 12
SNITT

~~36~~

~~ING. E. BERGSTRANDEN 27/1
BYGGERE
BYGGENETT
H. WOLLO-CHRISTENSEN ARKITEK B. N. A. S.~~





Skatteetaten

Dato
13.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 39 Bnr 366 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Tunfaret 12, 0373 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 957 310
Som sekundærbolig: kr 3 829 238

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 1 av 2



Tunfaret 12 Sameie	Vår ref.: 738/15	Fødselsdato eier: 15.02.1971
TUNFARET 12	Type: Eierseksjonssameie	
0373 OSLO	Eiere: Eivind Fondenær	
Organisasjonsnr: 974 528 274	Seksjonsnr: 15	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 700		
Felleskostnader: Renter og avdrag			420
Felleskostnader			3 280

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	43 361	Gjeld siste årsoppg.: 43 519
Klient ajourf. lån:	1 561 031	Klient gj. s. årsoppg.: 1 566 695

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987183880, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 17.02.2026: 1 561 031

Andel av saldo: 43 362

Første termin/første avdrag: 30.07.2019 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karoline Randsborg

Adresse: Nobels gate 21

Postnr/-sted: 0268 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	20 457	Gjeld:	43 519	Andre inntekter:	833
		Utgifter:	3 385		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 15		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 39/366 - seksjon:15

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89539407
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 2 av 2



Tunfaret 12 Sameie	Vår ref.: 738/15	Fødselsdato eier:	15.02.1971
TUNFARET 12	Type: Eierseksjonssameie		
0373 OSLO	Eiere: Eivind Fondenær		
Organisasjonsnr: 974 528 274			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet har kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester og bredbånd med pakkene «Kollektiv start» og «Kollektiv bredbånd S». Avtalen kan ikke sies opp individuelt. Telia har servicetelefon 21900730 og e-post: styremail@telia.no.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold.

NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri bestilles hos styret. Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles av den enkelte - hos Jernia, Vinderen.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med BT Vaktmester AS.

Sameiet har avtale om rengjøringsjeneste med Renhold AS.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. ;

Annen informasjon:

Tunfaret 12 Sameie

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 13.03.2025, kl 19:00

Sted: Vinderen Skole

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til karoline_randsborg@live.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Tunfaret 12 Sameie torsdag 13.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Tunfaret 12 Sameie

Torsdag 13.03.2025, kl 19:00

Vinderen Skole

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Tunfaret 12 Sameie

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 110.000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabiliteringsplan for 2025

Rehabiliteringsplan for 2025 er skifte av lysamaturer i gangene.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Karoline Randsborg (stiller til gjenvalg).

Styreleder skal selge leiligheten til våren, det er derfor mulighet for andre som har en seksjon til å stille på valg. Vi oppfordrer til å stille.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jan Frederik Due stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trond E. Sverre

Vi trenger et nytt styremedlem. Det oppfordres til å stille.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Jonas Abel.

6. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.02.2025

Styret i Tunfaret 12 Sameie

Styreleder, Karoline Randsborg
Styremedlem, Trond E. Sverre
Styremedlem, Jan Frederik Due
Varamedlem, Jonas Esdaile Aabel

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Tunfaret 12 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Karoline Randsborg
Styremedlem, Trond E. Sverre
Styremedlem, Jan Frederik Due
Varamedlem, Jonas Esdaile Aabel

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på karoline_randsborg@live.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Tunfaret 12 Sameie

Tunfaret 12 Sameie er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 974528274. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 36 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Tunfaret 12 Sameie har avtale om vaktmestertjenester med BT Vaktmester AS.

Tunfaret 12 Sameie har avtale om renholdstjeneste med Renhold AS.

Bredbånd, kabel-tv

Tunfaret 12 Sameie har avtale med Telia som leverer bredbånd og kabel-tv tjenester med pakkene "kollektiv start" og "kollektiv bredbånd S". Telia har servicetelefon 21 90 07 30 og e-post styremail@telia.no.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles av den enkelte hos Jernia - Vinderen.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Tunfaret 12 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Tunfaret 12 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89539407.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2019: Omlegging til bergvarme har vært styrets hovedfokus. Alt gammelt utstyr ble fjernet og utvendig oljetank gravet opp. Det er installert en kraftig varmepumpe samt nye varmtvannsberedere. Det er gjennomført betydelig el-arbeid i forbindelse med fornying og forsterkning av det elektriske anlegget.

2023: Rehabilitering av hovedtak, over inngangspartiet og over søppelkassene. Det ble skiftet dekket, skiftet beslag og laget ny luke for adkomst til taket.

2024: Enkel isolering radiatorrør i garasjen utført av styre. Service på garasjeport, nytt hovedkort byttet.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt tre styremøter og behandlet løpende enkeltsaker.

27.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Tunfaret 12 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 436 200	1 647 000	1 424 174	1 532 000
Sum		1 436 200	1 647 000	1 424 174	1 532 000
Sum		1 436 200	1 647 000	1 424 174	1 532 000
Forretningsførsel og revisjon	2	67 578	72 399	72 400	72 250
Lønn og honorar	3	125 510	102 690	122 972	125 510
Vedlikehold	4	49 597	656 460	200 000	208 600
Eksterne tjenester	5	181 875	175 227	182 000	182 600
Kabel-tv og bredbånd		177 448	168 646	178 000	188 600
Forsikring		78 181	67 995	73 000	83 600
Kommunale avgifter		226 828	195 158	228 000	268 000
Brensel og strøm		182 007	213 954	250 000	210 000
Andre driftsutgifter	6	9 966	12 499	11 600	13 000
Sum		1 098 991	1 665 029	1 317 972	1 352 160
Driftsresultat før individuell innbetaling		337 209	-18 029	106 202	179 840
Driftsresultat etter individuell innbetaling		337 209	-18 029	106 202	179 840
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	20 988	15 170	0	0
Rentekostnad	8	128 845	116 563	123 289	122 769
Andre finansposter	9	-6 117	-5 842	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-101 740	-95 551	-123 289	-122 769
Årsresultat	10	235 469	-113 580	-17 087	57 071
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 147	-120 775	-60 103	-63 683
Andre endringer i disponible midler	10	0	4 358	0	0
Endring i disponible midler	10	176 322	-229 997	-77 190	-6 612

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
	11	147 290	122 543
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
Innestående på særvilkår			
	12	11	11
Sum omløpsmidler		736 655	593 599
SUM EIENDELER		736 655	593 599

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 276 452	-1 162 872
Årets resultat	10	235 469	-113 580
Sum egenkapital	13	-1 040 983	-1 276 452
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 630 895	1 690 042
Sum langsiktig gjeld		1 630 895	1 690 042
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 000	13 000
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		111 214	111 178
Påløpne renter		686	600
Annen kortsiktig gjeld		20 843	55 280
Sum kortsiktig gjeld		146 743	180 009
Sum gjeld		1 777 638	1 870 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		736 655	593 599

Oslo 31.12.24

Styret i Tunfaret 12 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Karoline Randsborg
Styreleder

Trond E. Sverre
Styremedlem

Jan Frederik Due
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 224 432	1 161 432	1 220 782	1 325 548
3605 Leieinntekter fellesarealer	2 400	0	0	0
3607 Renter og avdrag	179 568	161 568	183 392	186 452
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	324 000	0	0
3692 Inntekt vaskeri	29 800	0	20 000	20 000
Sum	1 436 200	1 647 000	1 424 174	1 532 000

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	11 428	12 000	6 750
Forretningsførerhonorar	49 158	48 432	50 000	51 500
Annen regnskapsførsel	15 893	12 539	10 400	14 000
Sum	67 578	72 399	72 400	72 250

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	110 000	90 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	12 690	12 972	15 510
Sum	125 510	102 690	122 972	125 510

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis og gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 813	649 960	200 000	208 600
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 784	6 500	0	0
Sum	49 597	656 460	200 000	208 600

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	66 339	61 284	65 000	65 600
6360 Renhold	91 606	91 045	92 000	92 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 930	22 899	25 000	25 000
Sum	181 875	175 227	182 000	182 600

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 940	1 074	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	726	5 425	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 115	4 011	3 000	3 000
7790 Andre driftskostnader	2 055	0	8 600	10 000
Sum	9 966	12 499	11 600	13 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	19 275	15 170	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 714	0	0	0
Sum	20 988	15 170	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.71.83880	128 845	114 197	123 289	122 769
8144 Lånenr 8398.71.88408	0	1 566	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	800	0	0
Sum	128 845	116 563	123 289	122 769

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 117	-5 842	0	0
Sum	-6 117	-5 842	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	413 590	643 587
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	-113 580
Avdrag langsiktig lån	-59 147	-120 775
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	4 358
B. Årets endring i disponible midler	176 322	-229 997
C. Disponible midler 31.12	589 912	413 590

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	101 774	78 181
1749 Forskuddsbetalte kostnader	45 516	44 362
Sum	147 290	122 543

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 11 bundne skattetreksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansering av lån 1211.65.27411 i DNB banken
Lånenummer:	83987183880
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.70 %
Betingelser:	Usikker på dato, men oppgang iflg faktura
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 160 000
Lånesaldo 01.01:	1 690 042
Avdrag i perioden:	59 147
Lånesaldo 31.12:	1 630 895
Saldo 5 år frem i tid:	1 257 275

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987183880	36	45 303	1 630 908

Resultat og balanse med noter for Tunfaret 12 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunfaret 12 Sameie

Styreleder	Karoline Randsborg (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Trond E. Sverre (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Jan Frederik Due (sign.)	21.02.2025

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til årsmøtet i **Tunfaret 12 Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Tunfaret 12 Sameie** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 235 469**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 28.februar 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b33d1255-5943-4803-a31f-5cf227642b2f

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tunfaret 12 Sameie torsdag 13.03.2025 kl. 19:00 - Vinderen Skole .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Tunfaret 12 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jonas Esdail Aabel valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 110 000

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om rehabiliteringsplan for 2025**

Rehabiliteringsplan for 2025 er skifte av lysamaturer i gangene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Karoline Randsborg (stiller til gjenvalg).

Styreleder skal selge leiligheten til våren, det er derfor mulighet for andre som har en seksjon til å stille på valg. Vi oppfordrer til å stille.

Vedtak:

Karoline Randsborg ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jan Frederik Due stiller ikke til gjenvalg.

Vi trenger et nytt styremedlem. Det oppfordres til å stille.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trond E. Sverre

Vedtak:

Victoria Vanegas Fondenær ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Jonas Esdaile Aabel

Vedtak:

Jonas Esdaile Aabel ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19.38.

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Karoline Randsborg for 1 år
- Styremedlem: Victoria Vanegas Fondenær for 1 år
- Styremedlem: Trond E. Sverre 1 år igjen
- Varamedlem: Jonas Esdaile Aabel for 1 år

Styret oppfordrer alle til å sjekke brannvarslere i egen seksjon.

Protokoll for Tunfaret 12 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	17.03.2025
Sekretær	Anette Breiteig (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Jonas Esdaile Aabel (sign.)	14.03.2025

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TUNFARET 12

Vedtatt i sameiermøtet den 14.04.1999

Endret 28.02.2001, 30.03.2011, 20.03.2013, 28.03.2017 i medhold av lov om eierseksjoner 16. mai 1997 nr. 31,
og 24.04.2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Boligsameiet Tunfaret 12. Sameiet har organisasjonsnummer 974528274 og består av 36 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av enhver art vedrørende eiendommen Tunfaret 12, 0373 Oslo, med grunnboksbetegnelse gnr. 39 bnr. 366 i Oslo kommune.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner må meldes til styret.

Ledninger, rør eller liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Garasjeplasser

Sameiet har 16 garasjeplasser som tilhører følgende seksjoner:

Garasjeplass nr. 1 leilighetsnr. 312 seksjon nr. 36

Garasjeplass nr. 2 leilighetsnr. 304 seksjon nr. 28

Garasjeplass nr. 3 leilighetsnr. 303 seksjon nr. 27

Garasjeplass nr. 4 leilighetsnr. 206 seksjon nr. 17

Garasjeplass nr. 5 leilighetsnr. 305 seksjon nr. 29

Garasjeplass nr. 6 leilighetsnr. 306 seksjon nr. 30

Garasjeplass nr. 7 leilighetsnr. 102 seksjon nr. 2
Garasjeplass nr. 8 leilighetsnr. 111 seksjon nr. 11
Garasjeplass nr. 9 leilighetsnr. 301 seksjon nr. 25
Garasjeplass nr. 10 leilighetsnr. 105 seksjon nr. 5
Garasjeplass nr. 11 leilighetsnr. 311 seksjon nr. 35
Garasjeplass nr. 12 leilighetsnr. 302 seksjon nr. 26
Garasjeplass nr. 13 leilighetsnr. 310 seksjon nr. 34
Garasjeplass nr. 14 leilighetsnr. 309 seksjon nr. 33
Garasjeplass nr. 15 leilighetsnr. 308 seksjon nr. 32
Garasjeplass nr. 16 leilighetsnr. 307 seksjon nr. 31

Garasjeplassene disponeres eksklusivt og vederlagsfritt, og kan overdras sammen med seksjonene.

4. Fellesutgifter (Husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering

Det skal gis melding til styret om nye leietakere, vedlagt referanse dersom dette finnes

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

9. Styrets kompetanse

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enig i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

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

10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært møte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

12. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet fortas loddtrekning.

13. Om årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

14. Revisjon og regnskap

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styrets skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører

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

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

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side, men ikke for mer enn 5 år.

16. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til vesentlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

19. Endringer i vedtektene

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

20. Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

21. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

22. Valgkomite

Årsmøtet velger en valgkomite hvor dens oppgave er å rekruttere seksjonseiere til styrevalg og evt. andre utvalg som skal velges. Valgkomiteen skal anbefale og innstille aktuelle kandidater til årsmøtet, slik at en har klar aktuelle kandidater som kan velges på årsmøtet.

Valgkomiteen skal bestå av to seksjonseiere, og velges for to år av gangen, med mulighet for å forlenge funksjonsperioden.

23. Utleie av boder

Det er i alt tre boder i fellesarealene, der det var inngått 2- års avtaler om disponering, disse utgår nå i juni 2013. Disse leies nå ut på nytt på 2- års basis, med prioritert rekkefølge: 1) styremedlemmer, 2) seksjonseiere (ved flere interessenter trekkes det lodd) , 3) leietakere med lang botid (ved flere interessenter er det botid som avgjør prioriteringen).

1. Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre og alle med tilknytning til sameie må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter. Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, evt leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen. Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av disse bestemmelser.

3. Utleie

Seksjonseier har plikt til å informere Styret dersom leiligheten skal leies ut. Navn, tlf. og e-post til leietaker må sendes skriftlig til Styret. Seksjonseier har ansvaret for at husordensregler og vedtekter overleveres og at man retter seg etter disse.

4. Ro

Unødig støy som feks bankelyder, fottrinn med hardt skotøy, høy musikk, sang, høylytt tale må unngås. Det skal være helt ro i huset og fellesarealene fra kl.23 – kl.07. Drillboring, banking og annet støyende arbeid er tillatt på hverdager fra kl.08-16 og 18-20 og lørdager fra 09-14. Ved større langvarige oppussingsarbeider skal Styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

5. Avfallshåndtering

Følg kommunens regler for sortering. Alle søppelposer skal knyttes med dobbel knute. Matavfall i grønne poser, plastavfall i blå poser, restavfall i egnet plastpose (hvit). Grønne og blå poser fås i alle dagligvarebutikker. Dette skal kastes i søppeldunken. Papir og returkartong skal i papirdunk på baksiden av huset.

6. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene i bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat samt røykvarsler.

7. Lufting

Det er ikke tillatt å luften eller banke sengetøy, tepper eller lignende fra balkong eller vindu. Bruk stativet ute bak

granhekken. Lufting av leilighet skal ikke skje gjennom korridoren.

8. Fellesvaskeriet

Åpningstider mandag til fredag 8-22, lørdag 8-18, søndag og helligdager 10-18. Ved reservering av vasketid må nøkkelbrikke settes på korrekt tid og tas ned igjen når jobben er gjort. Instruks for bruk av maskiner og tørketromler må følges nøye samt regler for rengjøring og rydding. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filtre i tørketrommel pga brannfare.

9. Fasadeendring

Flaggstenger, markiser og balkongkasser settes opp etter samråd med vaktmester.

10. Fellesarealer, låsing osv.

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet. Barnevogn, rullator og kjelker settes i fellesrommet ved siden av sykkelrommet. Sykler, ski eller annet skal ikke settes i trapperom eller ganger. Det er heller ikke tillatt å sette noe utenfor bodene i kjelleren. Dører til kjellerbod og garasje skal alltid være låst. Slipp aldri inn ukjente via dørtelefon. Tørk av deg godt på matten ved inngangsdøren. Dørmatter utenfor egen leilighet hindrer renhold og kan misfarge teppet. Fottøy skal ikke settes ute i gangen.

11. Røyking, grilling

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på veranda må det tas spesielle hensyn til naboer. Det samme gjelder grilling. Gassgrilling er det mest nabovennlige.

12. Dyrehold

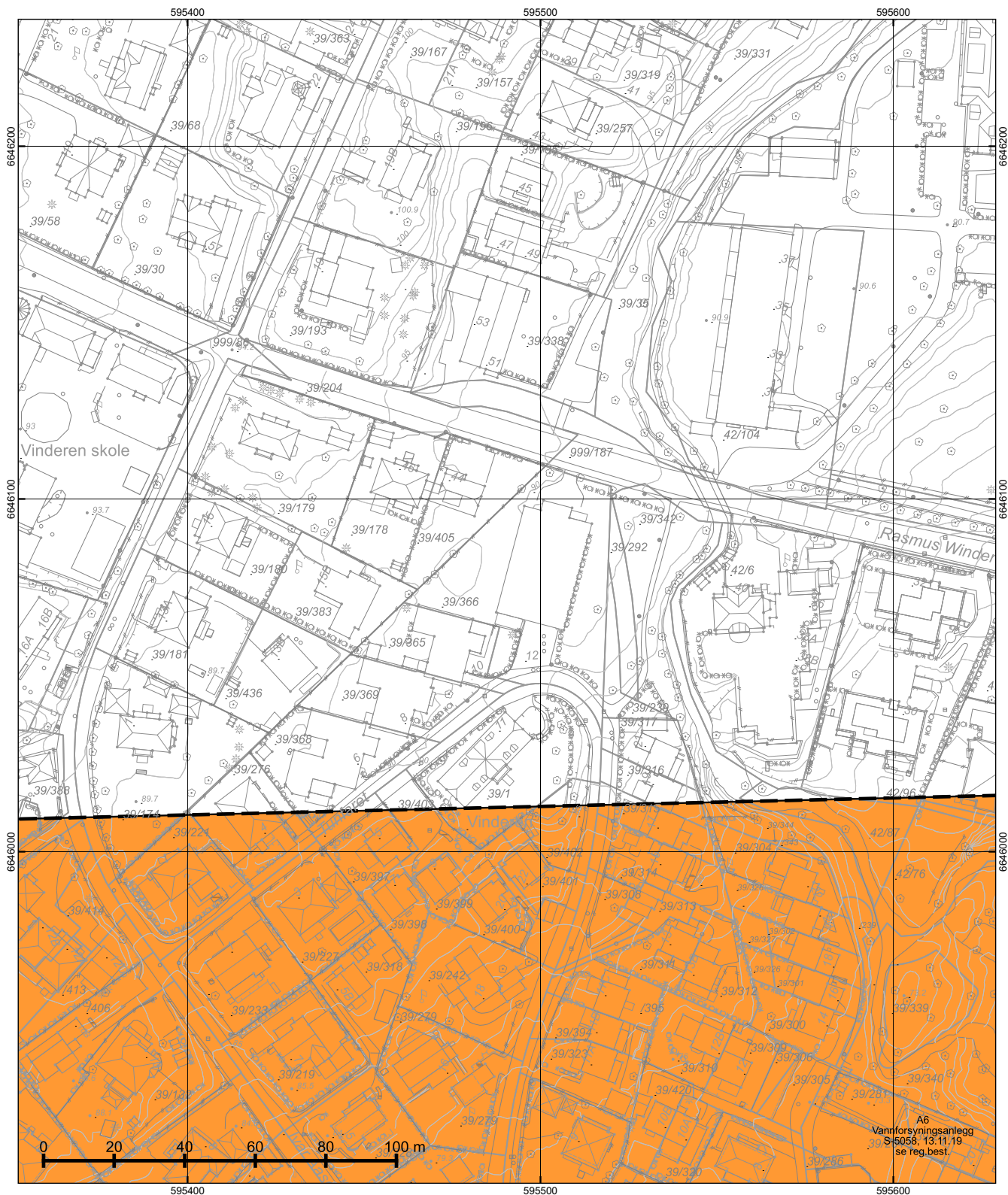
Det er ikke lov til å holde husdyr. Styret kan likevel gi tillatelse etter skriftlig søknad.

13. Parkering

Det er kun tillatt med kortidsparkering av biler rett utenfor bygningen. Sykler som er i jevnlig bruk skal settes i sykkelstativet. Sykler som ikke brukes skal plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Plassen blir kostet av vaktmester om sommeren og måket for snø om vinteren. Det er derfor viktig at den er tilgjengelig for traktor/måkebil og søppelbil.

14. Uteareal

Vedlikehold av eiendommen er et samarbeid mellom beboere og vaktmester. Dugnader høst og vår skal sikre at Tunfaret 12 blir et godt sted å bo. Alle kan fritt benytte plen og sittegruppe ute.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 16.02.2026
 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-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153185/ 86526853

Deres ref.:

Adresse: Tunfaret 12

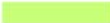
























Kommentar:

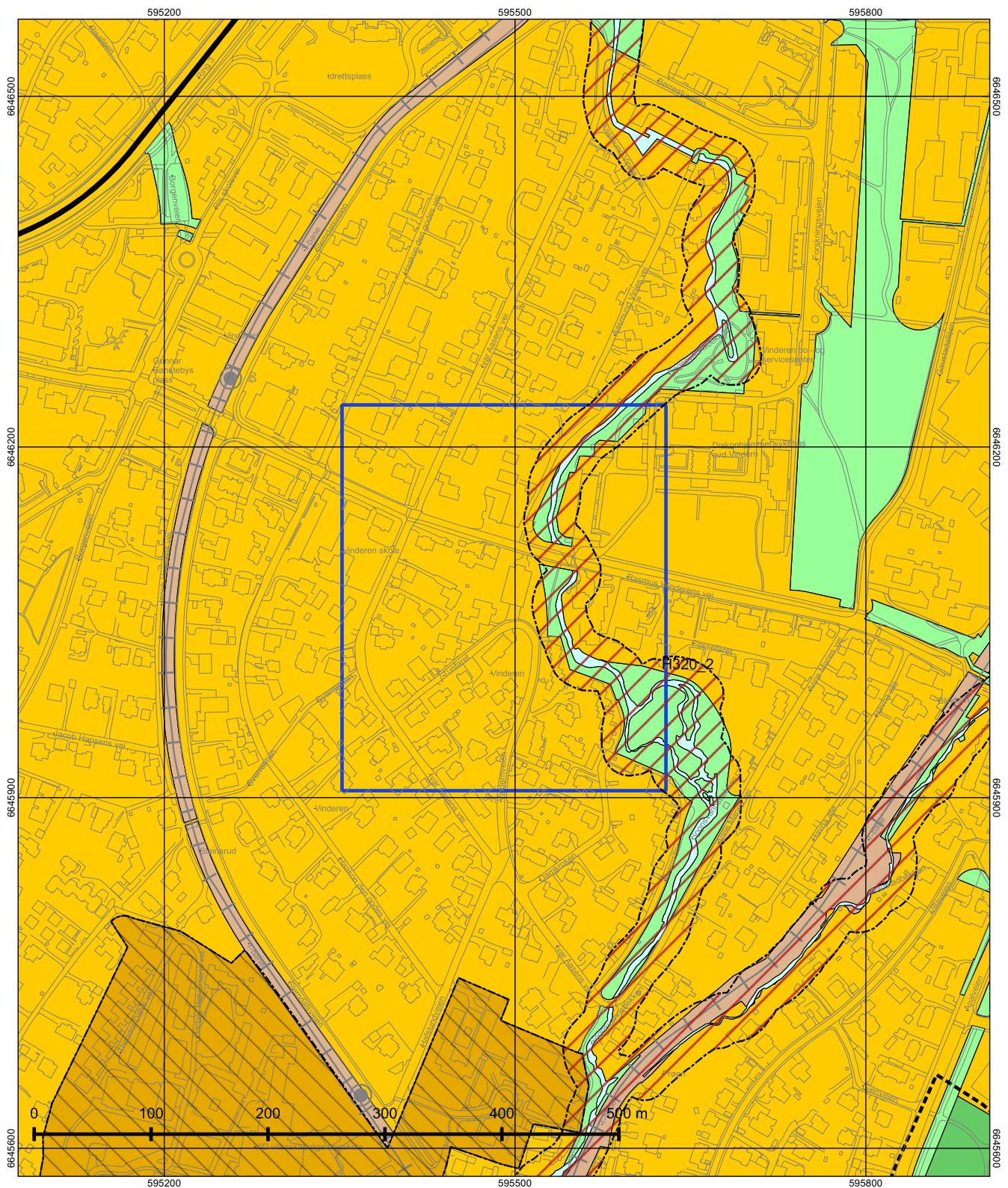
Gnr/Bnr: 39/366

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrænse
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Dato: 16.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153185/86526853
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Tunfaret 12 - Nabolaget Frøen/Vinderen østre - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚇 Vinderen Linje 1	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Vinderen T i Holmenveien Linje 46	5 min 🚶 0.3 km
🚇 Gaustadalléen Linje 17, 18	11 min 🚶 0.8 km
🚇 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 🚶 4.5 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 9.9 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Heltberg Bislett	9 min 🚶



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

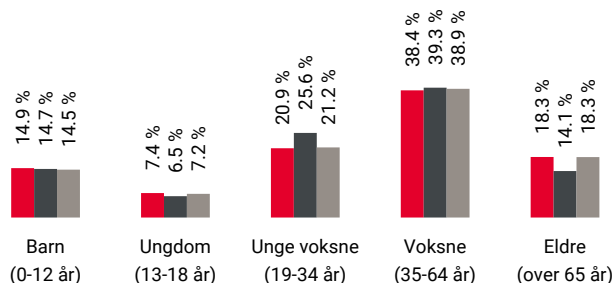
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frøen/Vinderen østre	1 368	626
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	2 min 🚶 0.2 km
Universitetets barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Forskningsparken Montessori (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	6 min 🚶 0.4 km
Coop Mega Vinderen PostNord	6 min 🚶 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



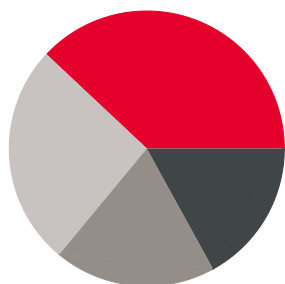
Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100

Sport

	Vindern skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
	Ris ungdomsskole - ballplass grus Ballspill	9 min	0.7 km
	SATS Vinderen	5 min	
	Mudo Vinderen	7 min	

Boligmasse



- 38% enebolig
- 17% rekkehus
- 19% blokk
- 26% annet

«Lyst og grønt»

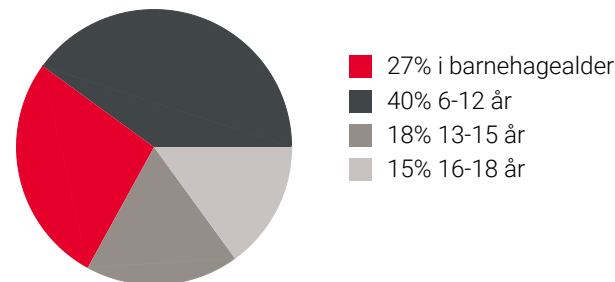
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Vinderen Sentrum	4 min
	Apotek 1 Vinderen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

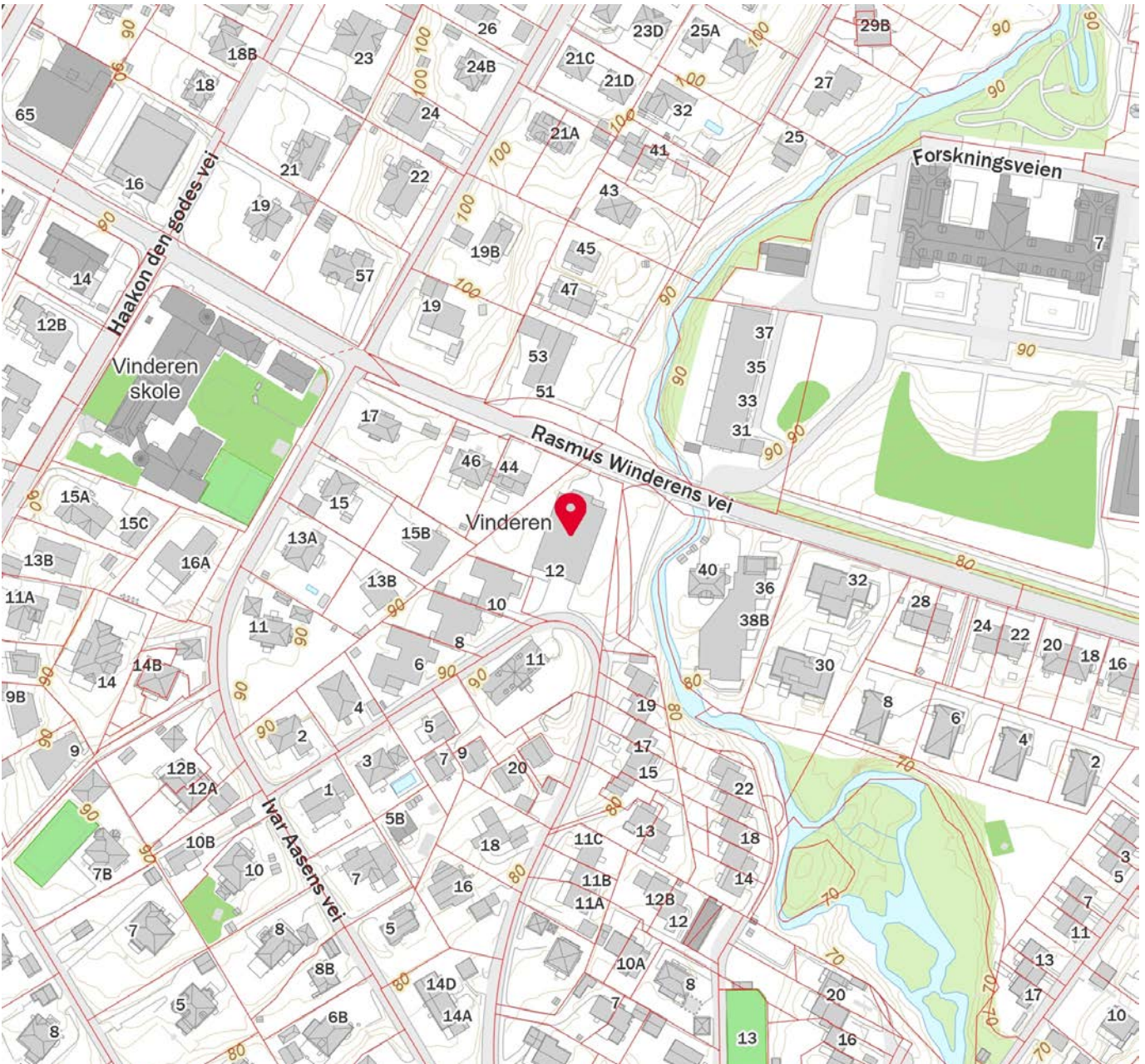
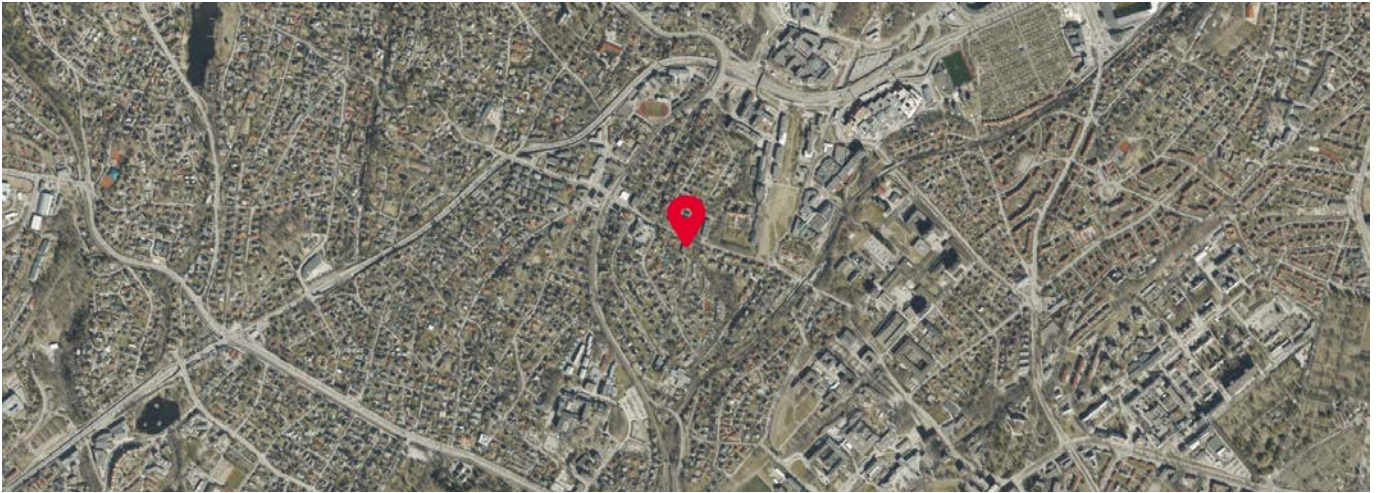


0% 47%

- Frøen/Vinderen østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tunfaret 12
0373 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre