



NEDRE KAMPEN / TØYEN

Jens Bjelkes gate 71

Velkommen til
din nye bolig





Et romslig og sosialt oppholdsrom med god soneinndeling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 11 250 000,-	142/146 kvm	D - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
300 860,-	Eierseksjon	1312.2 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
11 752 539,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
6 224,- pr. mnd	3	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 201 679,-	5	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
26 005,-	2006	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Jens Bjelkes gate 71,

Dette er en stilren og luftig selveierleilighet over to plan i byggets 5. og 6. etasje. Planløsningen er gjennomgående og byr på rikelig med boltreplass for hele familien. Store vinduer sørger for rikelig med dagslys og god atmosfære.

Her bor dere med en svært sentral beliggenhet på Tøyen med kort avstand til servicetilbud, kommunikasjon og rekreasjonsområder som Tøyenparken.

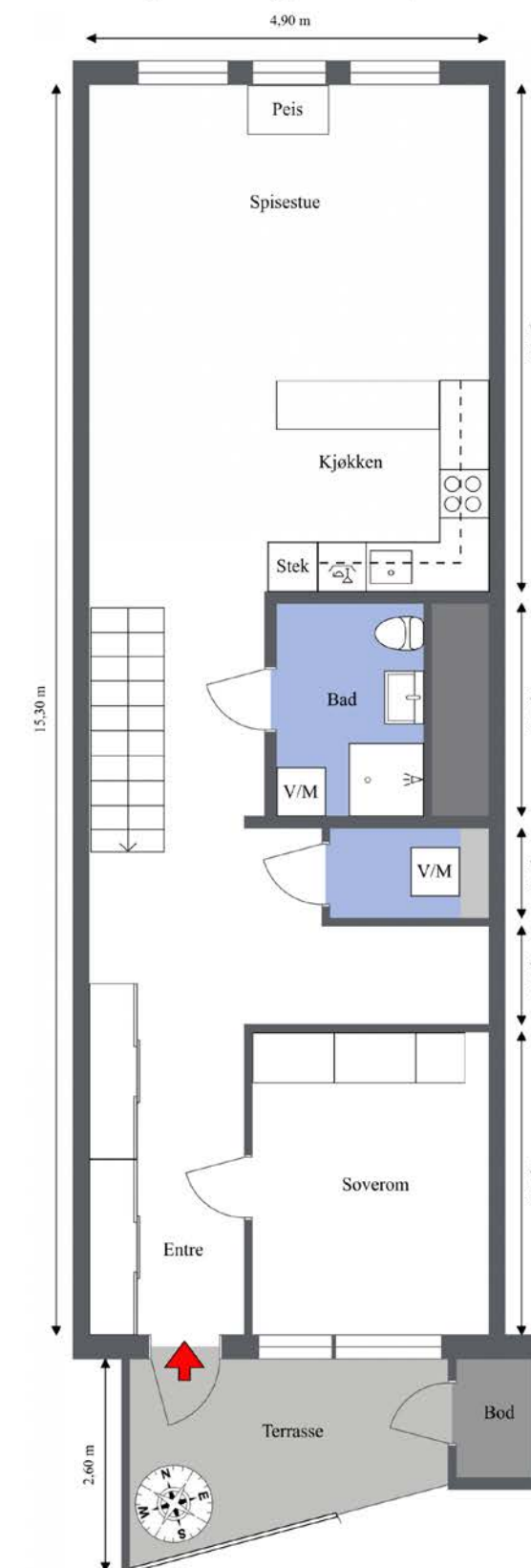
- God planløsning med naturlig soneinndeling
- Kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
- To delikate badrom - hvorav ett fra 2017
- Tre soverom og walk-in closet
- Mulighet for etablering av et ekstra soverom
- Gasspeis
- To sydvendte uteplasser; balkong på 3 m² og terrasse på 8 m²
- Privat takparsell på 15kvm med fin utsikt og gode solforhold!
- Garasjeplass med lader

1. ETASJE.



Takstmann Jan Berby MNTF

Jens Bjelkes gate 71, snr 20



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



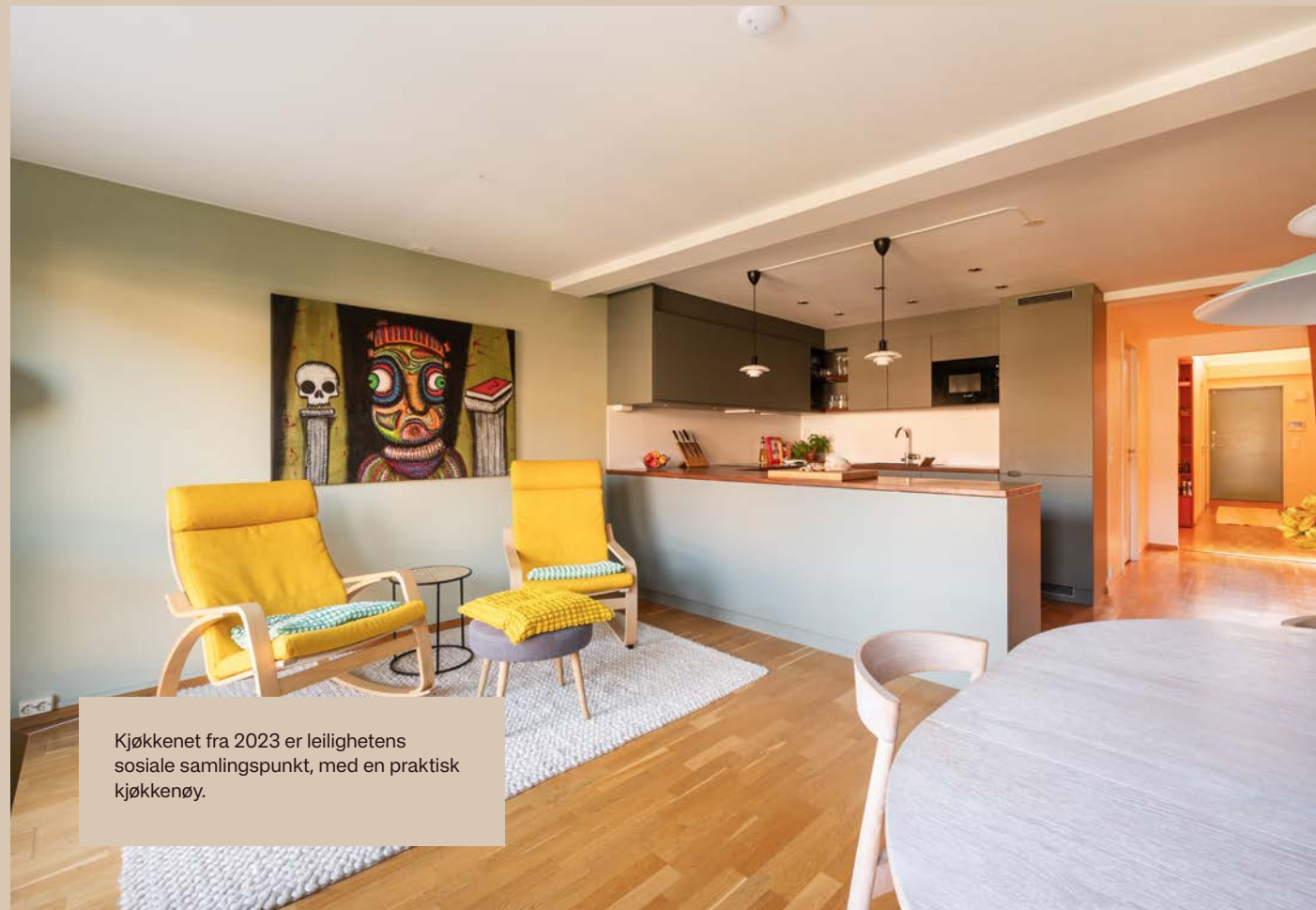
Den sydvendte balkongen på 3 m² og har plass til en sittegruppe.



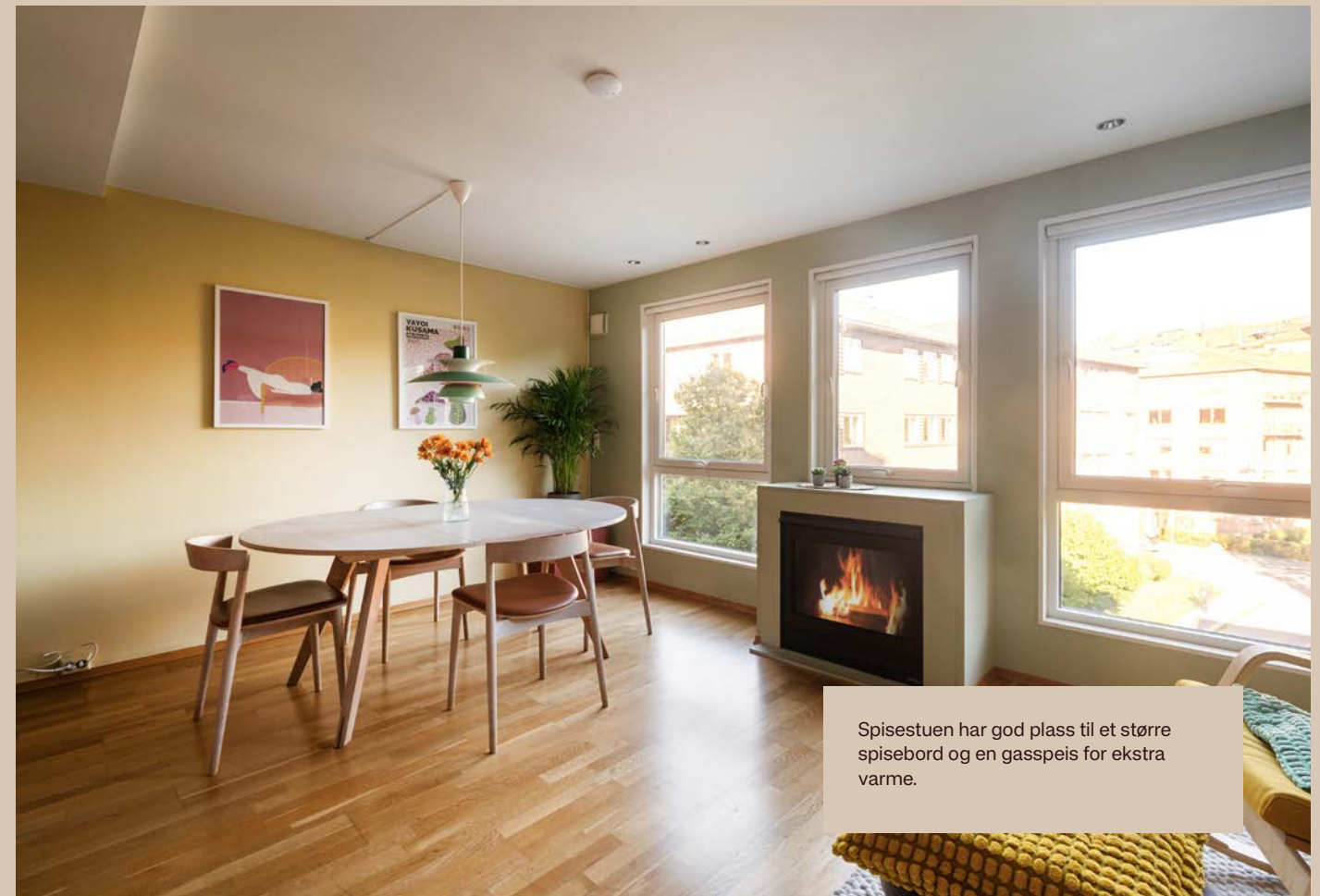
Velkommen inn. Entréen har en romslig skyvedørgarderobe for effektiv oppbevaring.



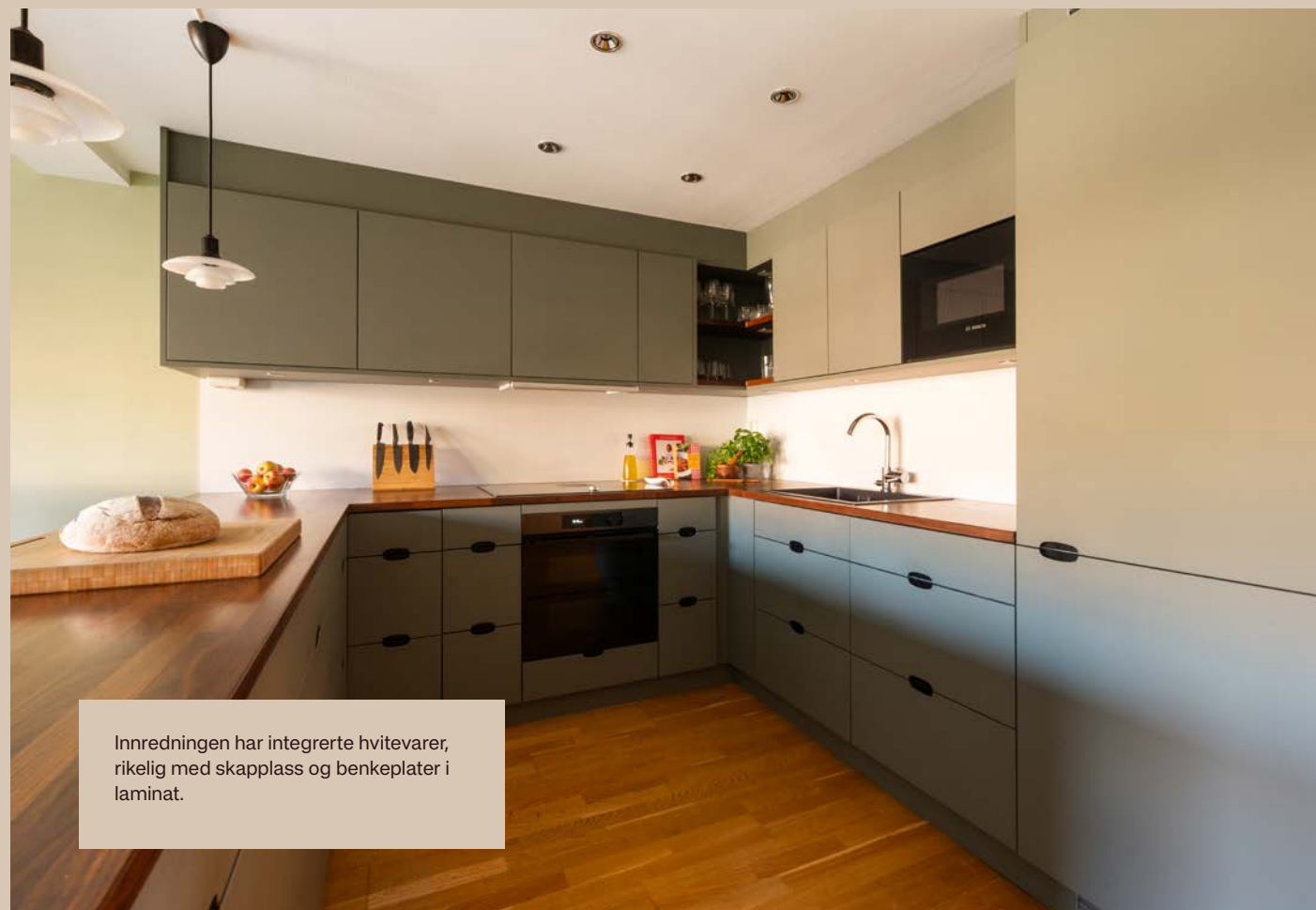
Fra gangen ser man videre inn mot kjøkkenet og trappen som leder opp til neste etasje.



Kjøkkenet fra 2023 er leilighetens sosiale samlingspunkt, med en praktisk kjøkkenøy.



Spisestuen har god plass til et større spisebord og en gasspeis for ekstra varme.



Innredningen har integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og benkeplater i laminat.



Leiligheten er malt i en frisk fargepalett og det er god plass til sittegrupper i begge etasjene.



Plasseringen av spisestuen gir en naturlig overgang mellom kjøkken og stuedel.



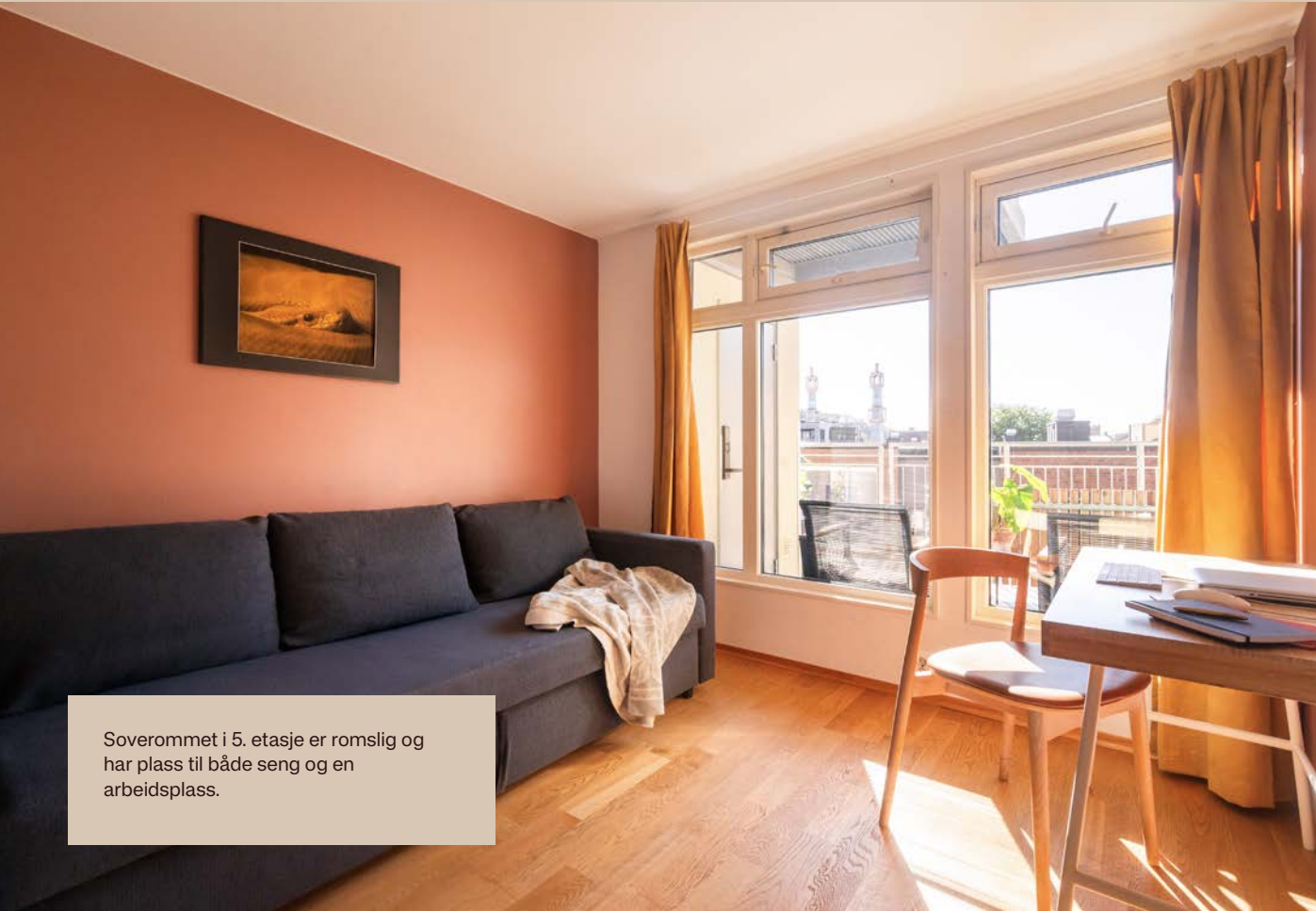
Den stilrene gasspeisen tilfører både varme og et vakkert, visuelt fokuspunkt til rommet.



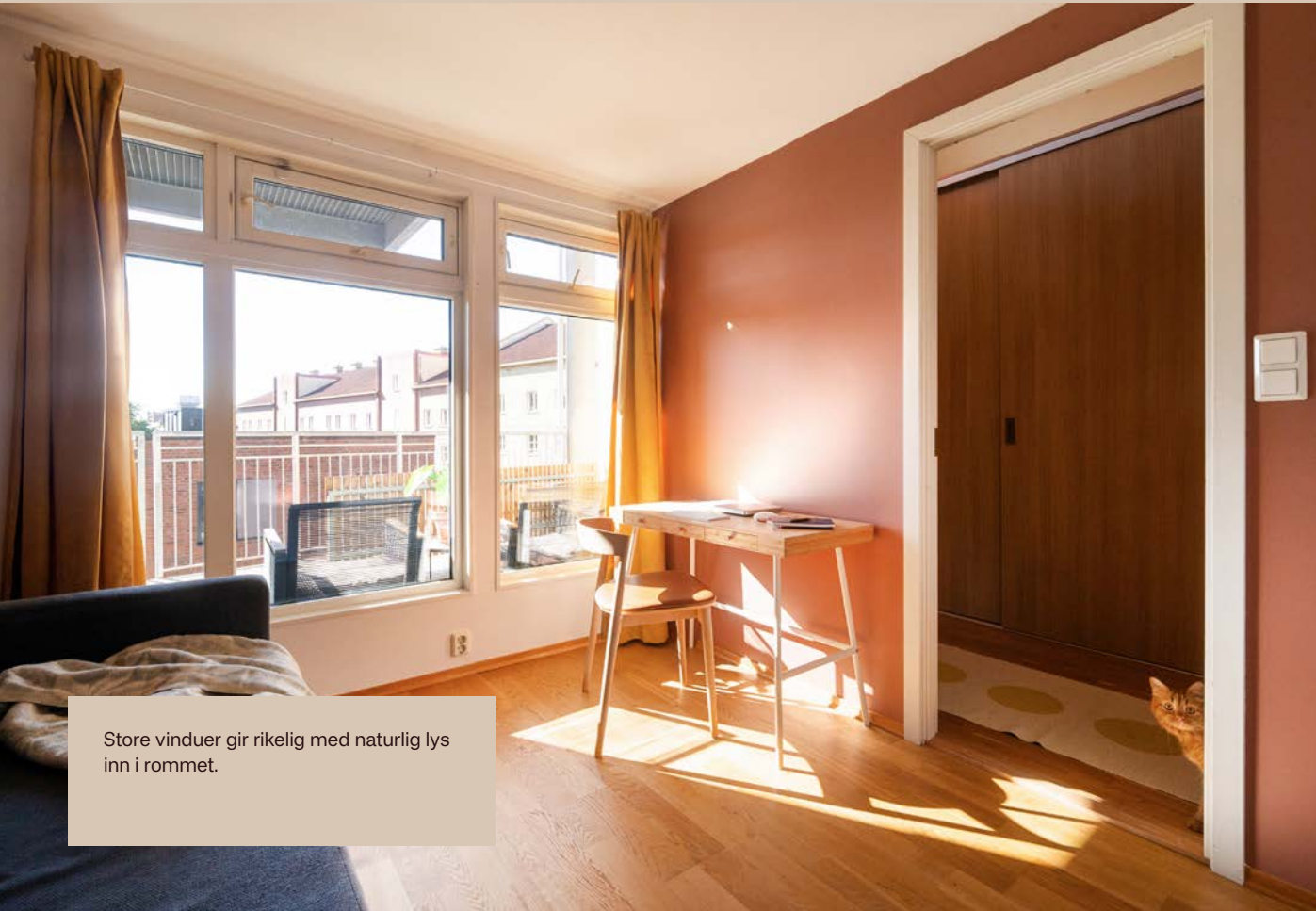
Gjennomgående trestavs eikeparkett binder sonene i første etasje sammen.



Rommet er fleksibelt og kan møbleres på flere måter etter behov.



Soverommet i 5. etasje er romslig og har plass til både seng og en arbeidsplass.



Store vinduer gir rikelig med naturlig lys inn i rommet.



Her er det montert en stor garderobeløsning med god plass.



Her er det vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet for økt komfort.

Leiligheten har et separat, flislagt vaskerom som er tilrettelagt for vaskemaskin.

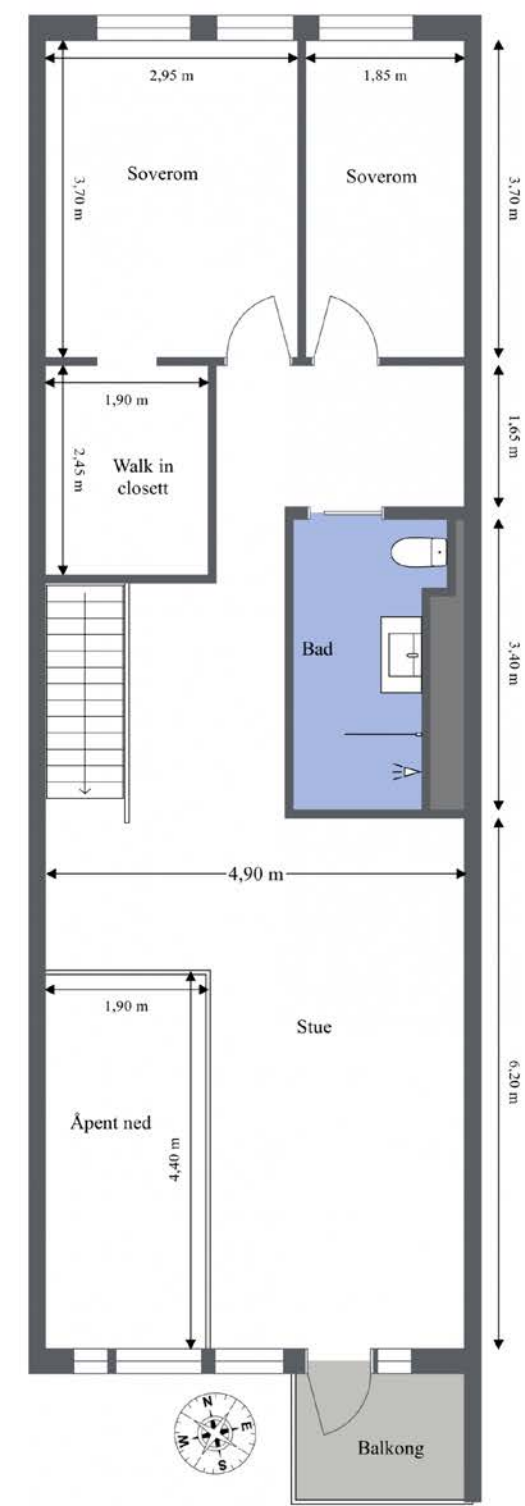


2. ETASJE.



Takstmann Jan Berby MNTF

Jens Bjelkes gate 71, snr 20

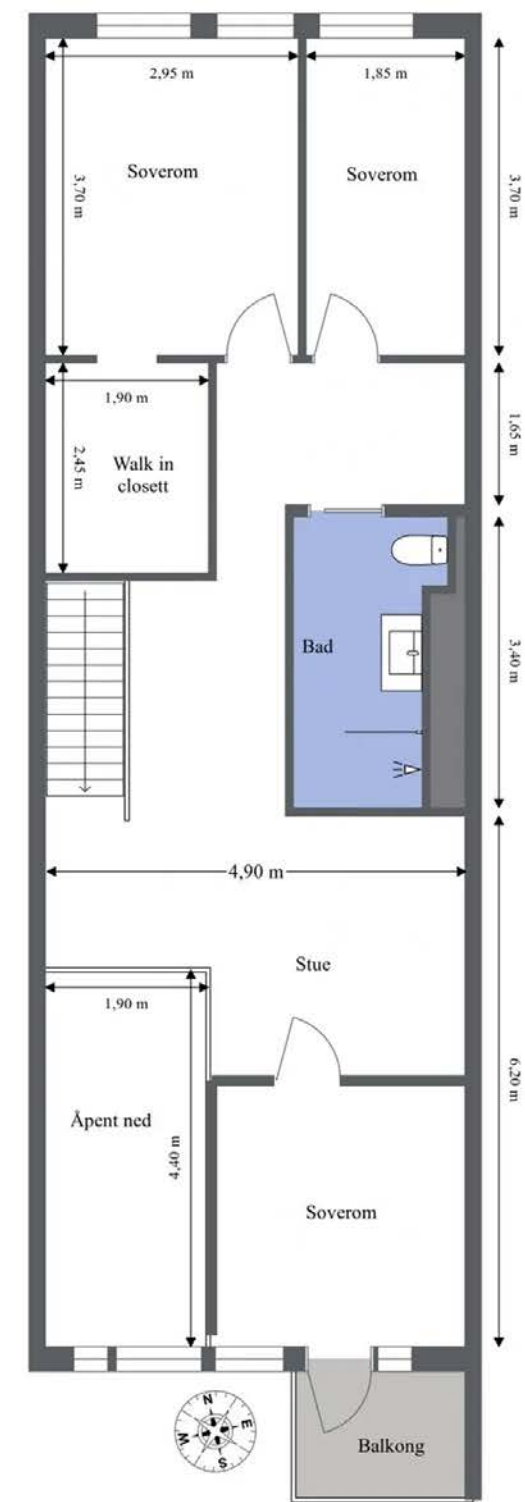


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

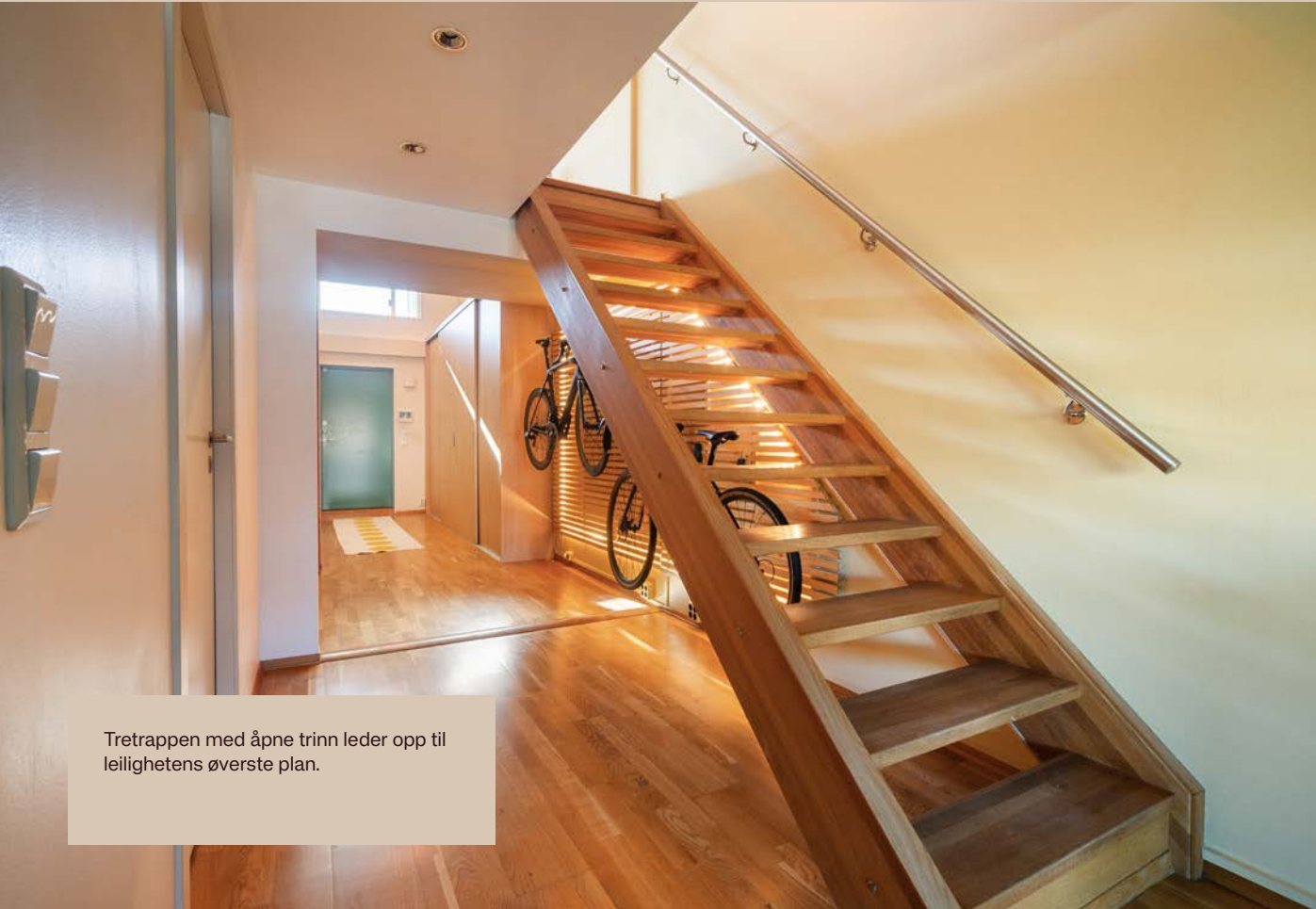
ALTERNATIV PLANSKISSE



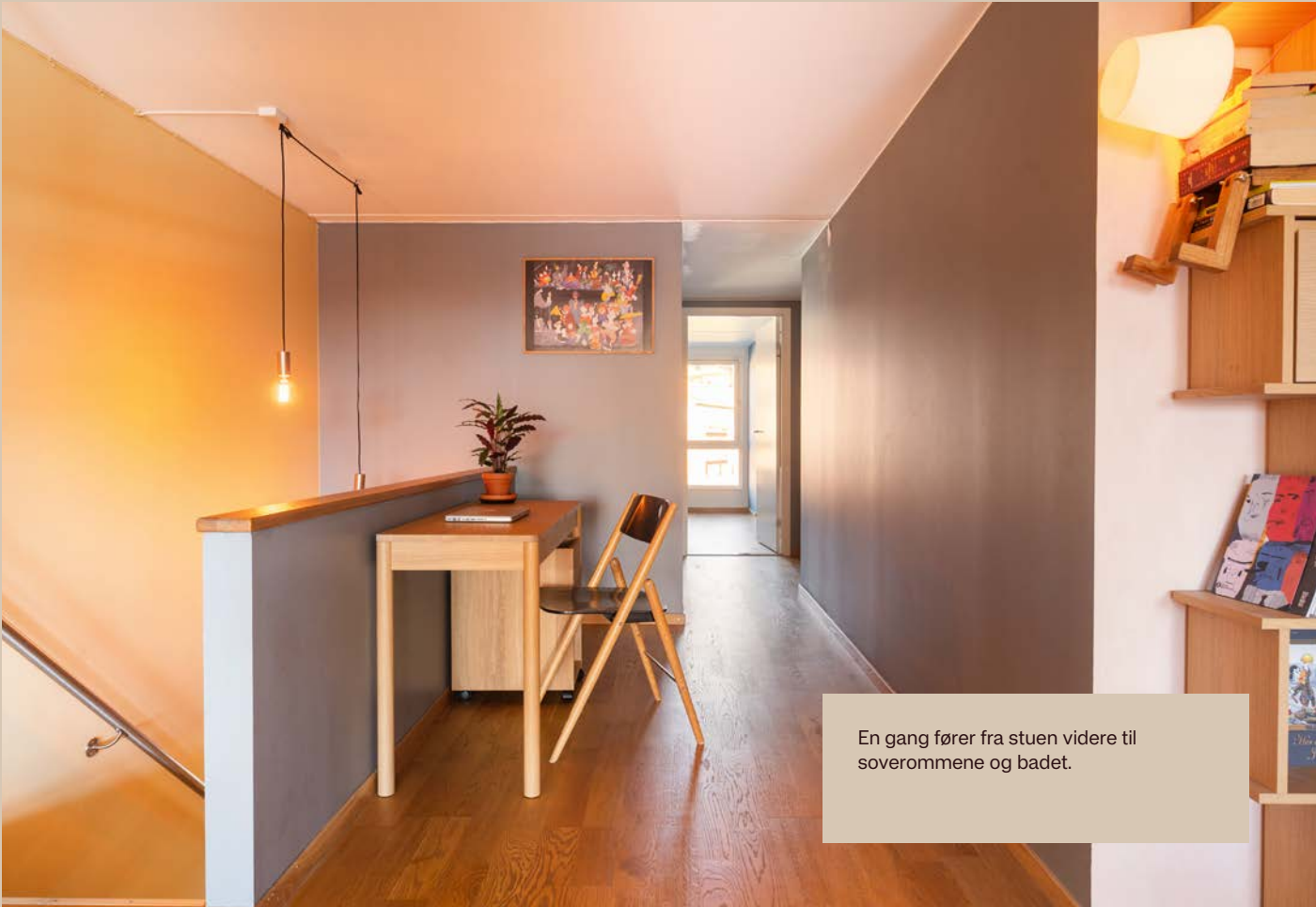
Jens Bjelkes gate 71, snr 20



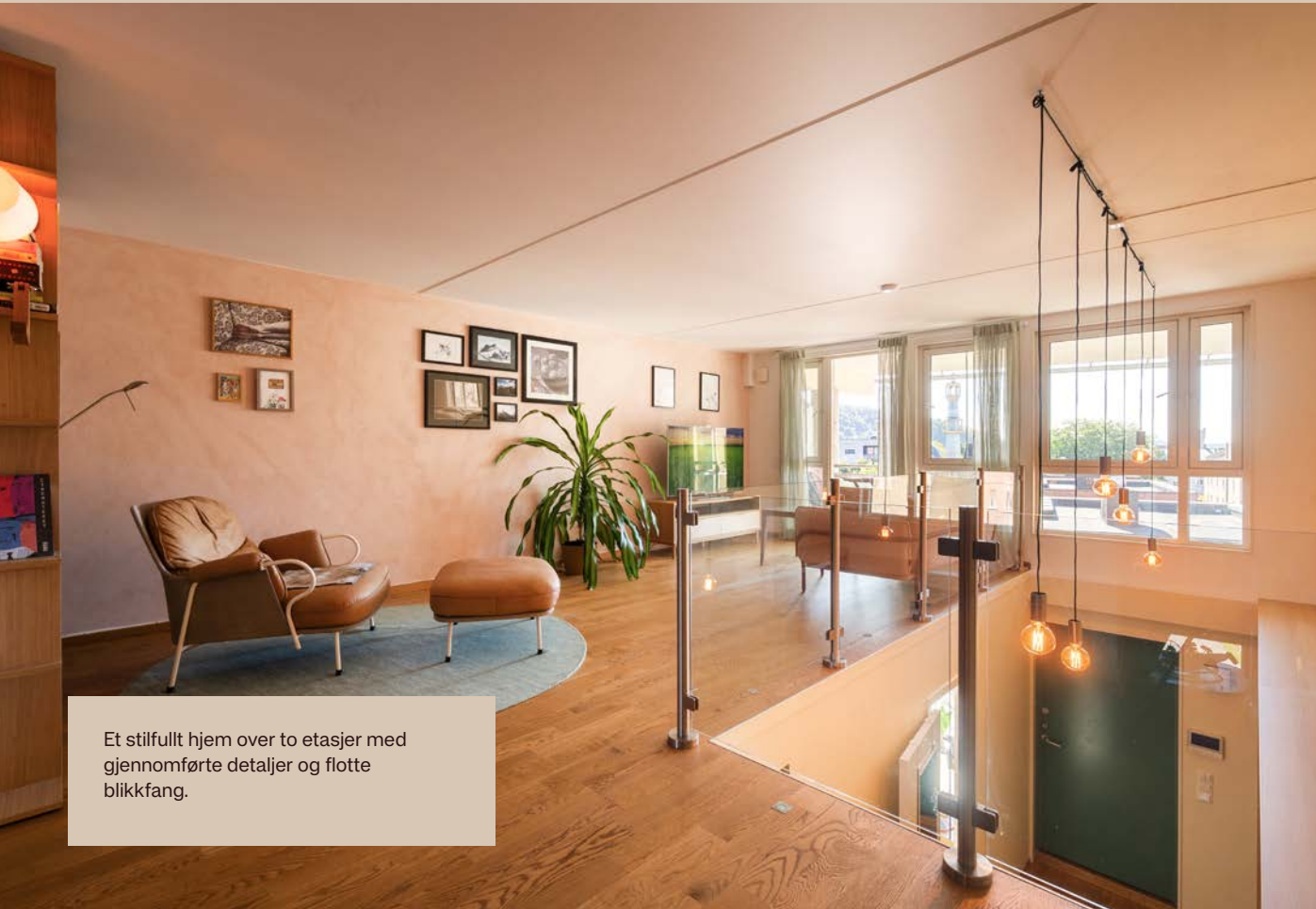
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



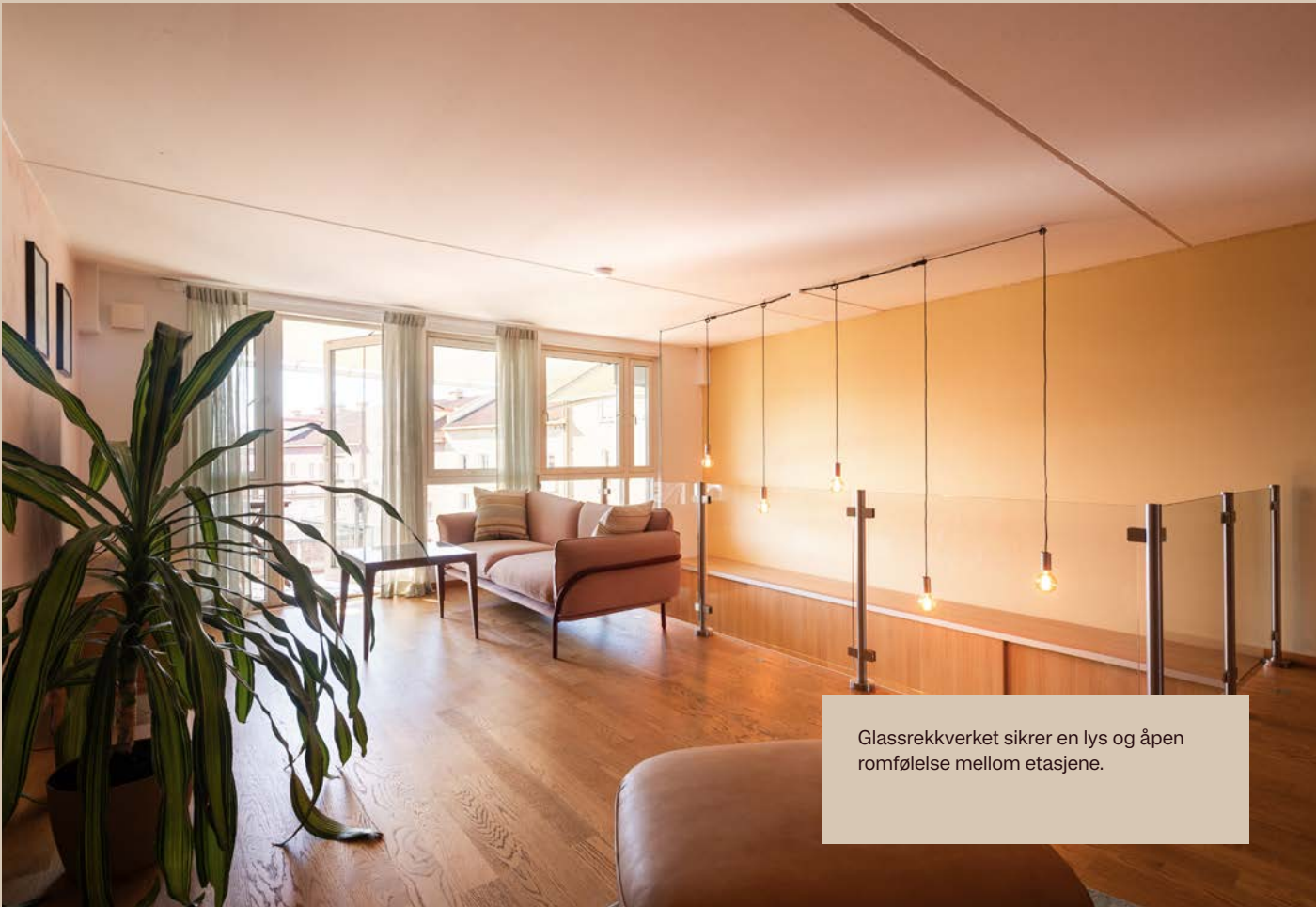
Tretrappen med åpne trinn leder opp til leilighetens øverste plan.



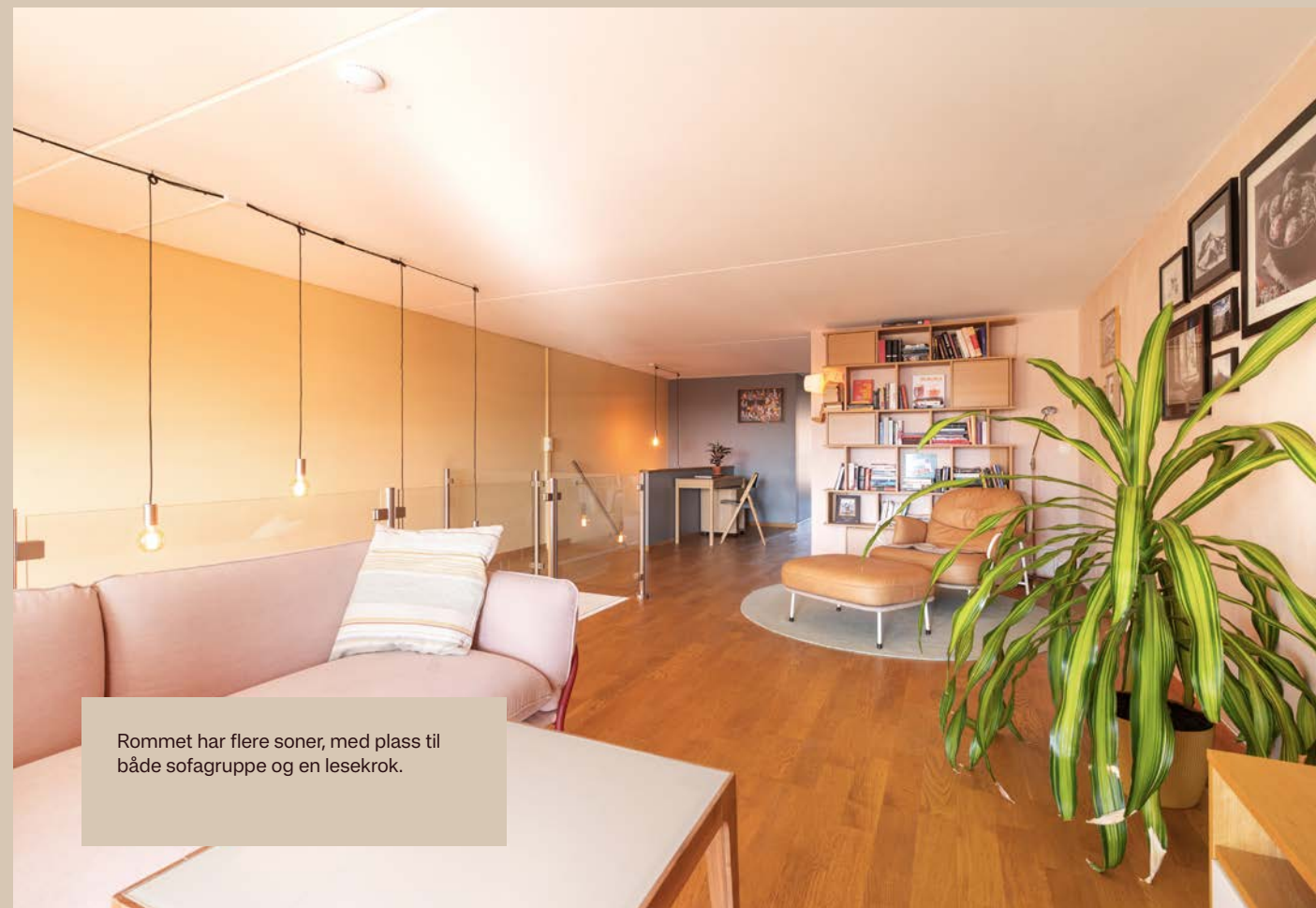
En gang fører fra stuen videre til soverommene og badet.



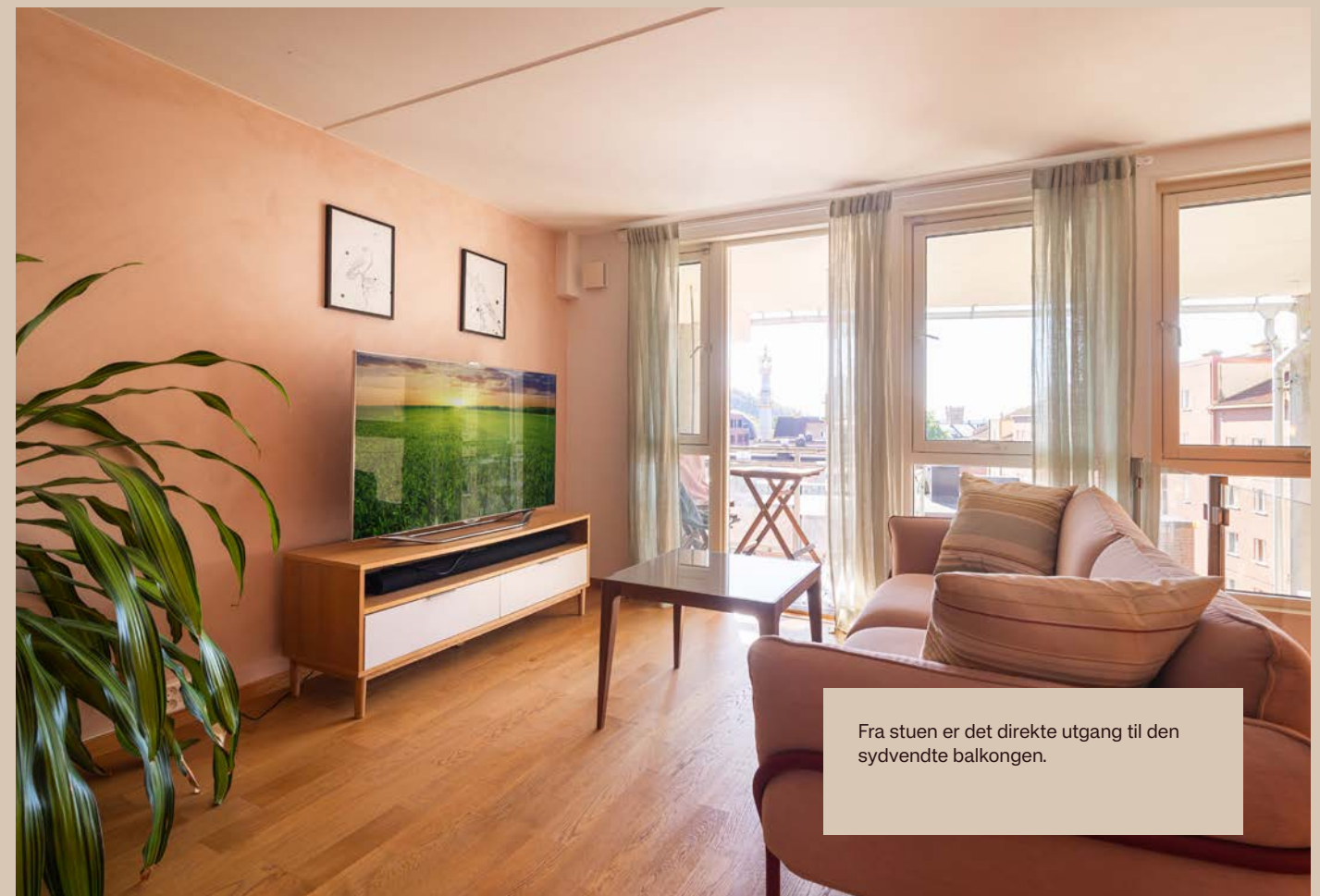
Et stilfullt hjem over to etasjer med gjennomførte detaljer og flotte blikkfang.



Glassrekkverket sikrer en lys og åpen romfølelse mellom etasjene.



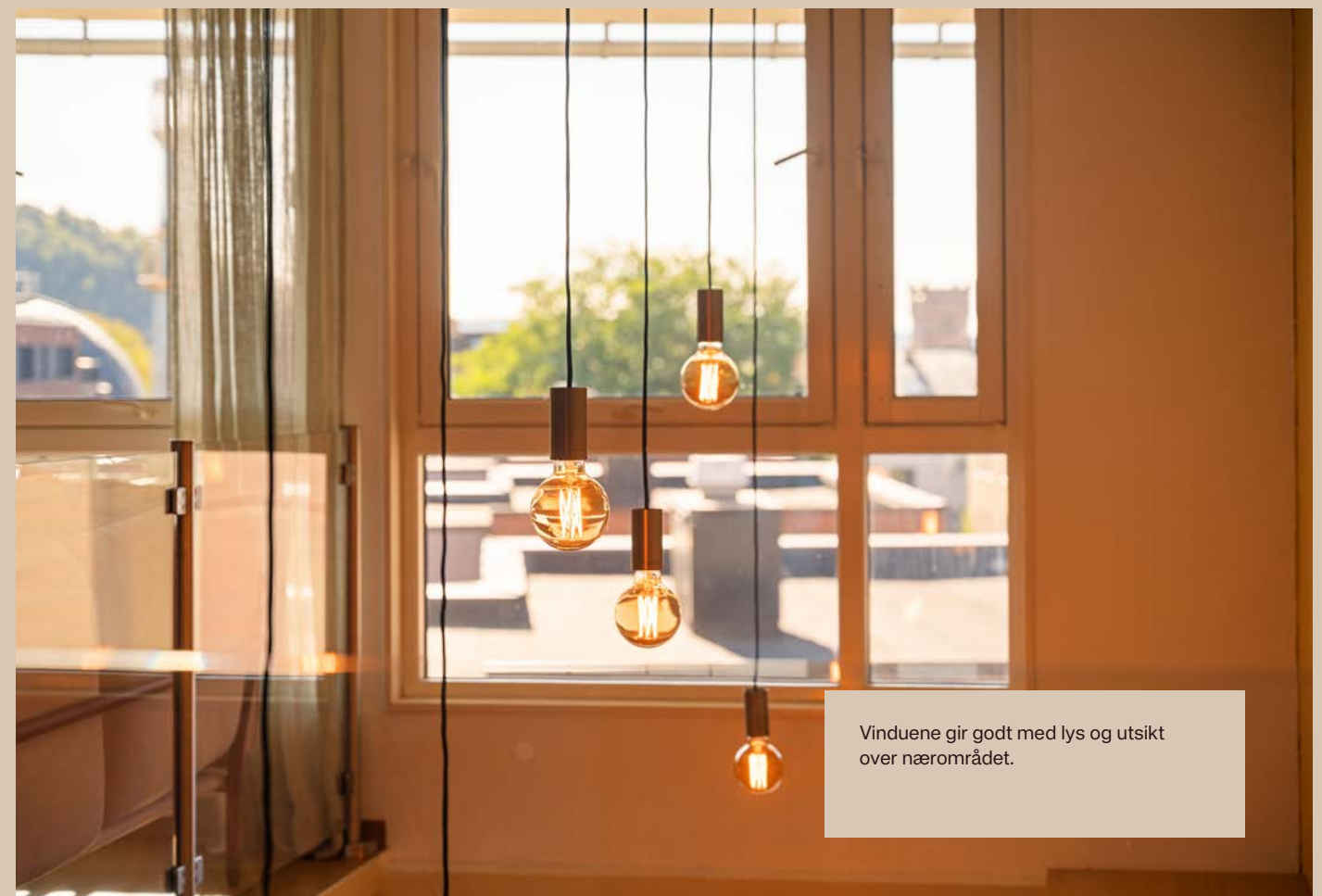
Rommet har flere soner, med plass til både sofagruppe og en lese krok.



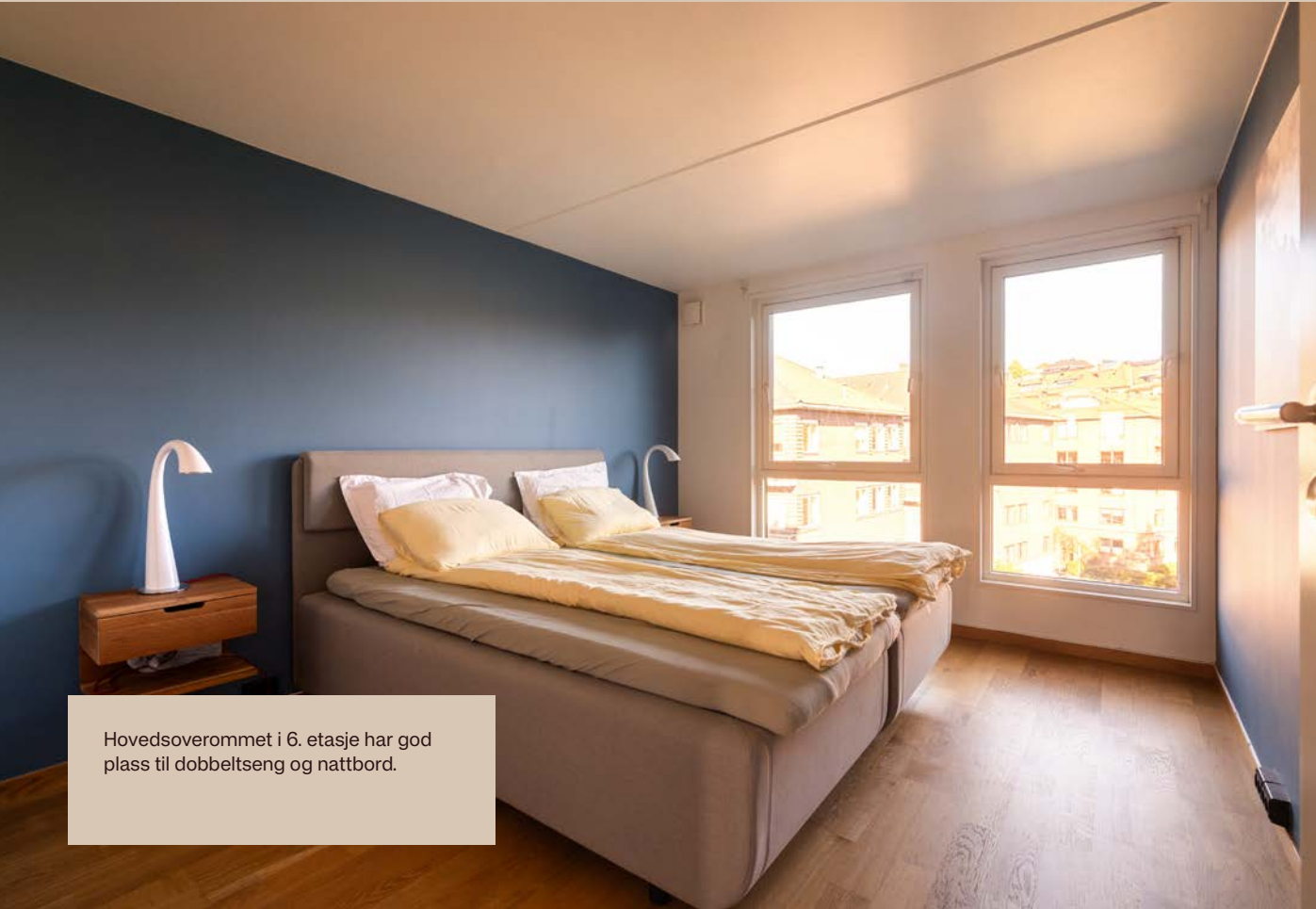
Fra stuen er det direkte utgang til den sydvendte balkongen.



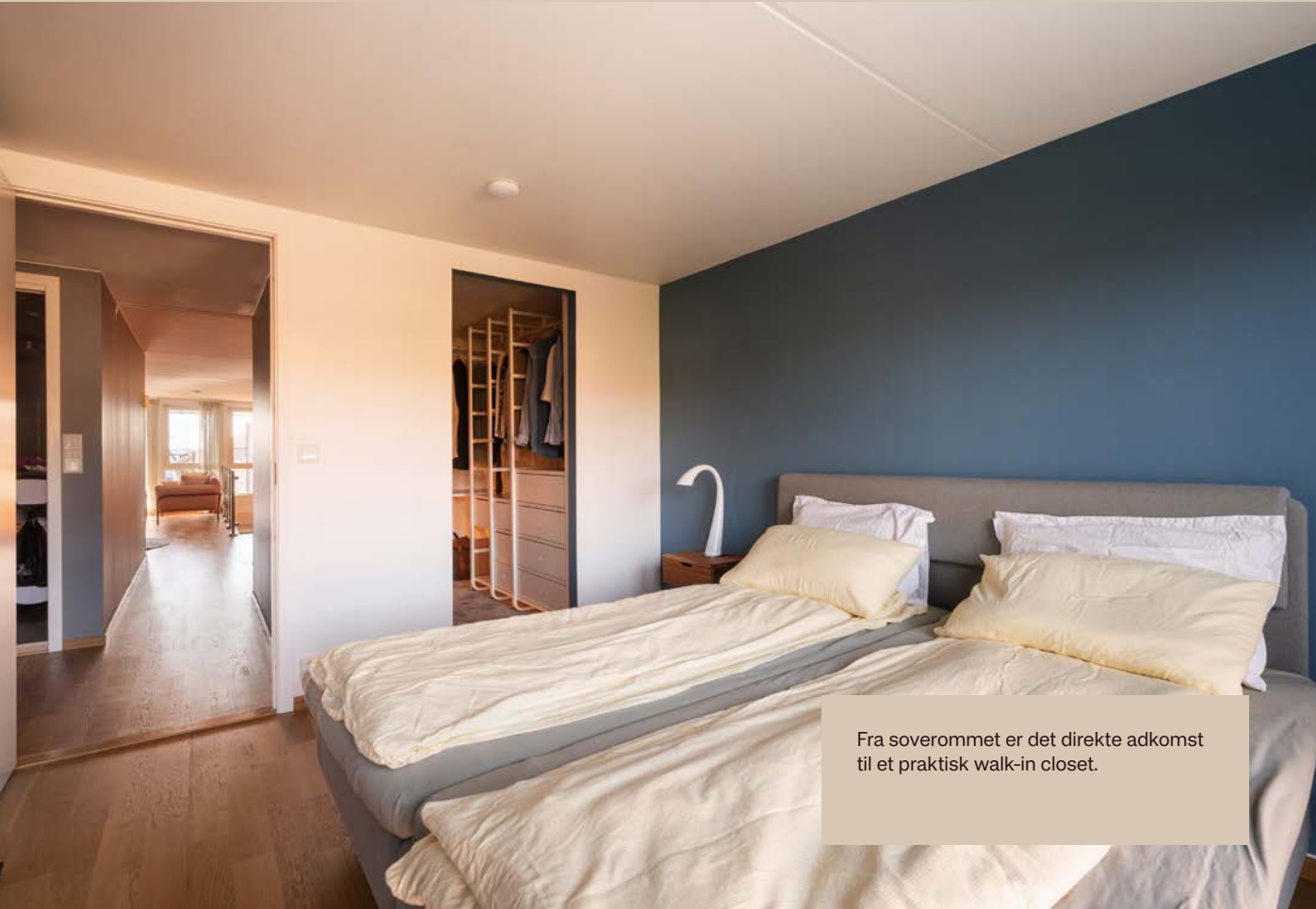
Den gjennomgående eikeparketten fortsetter også i denne etasjen.



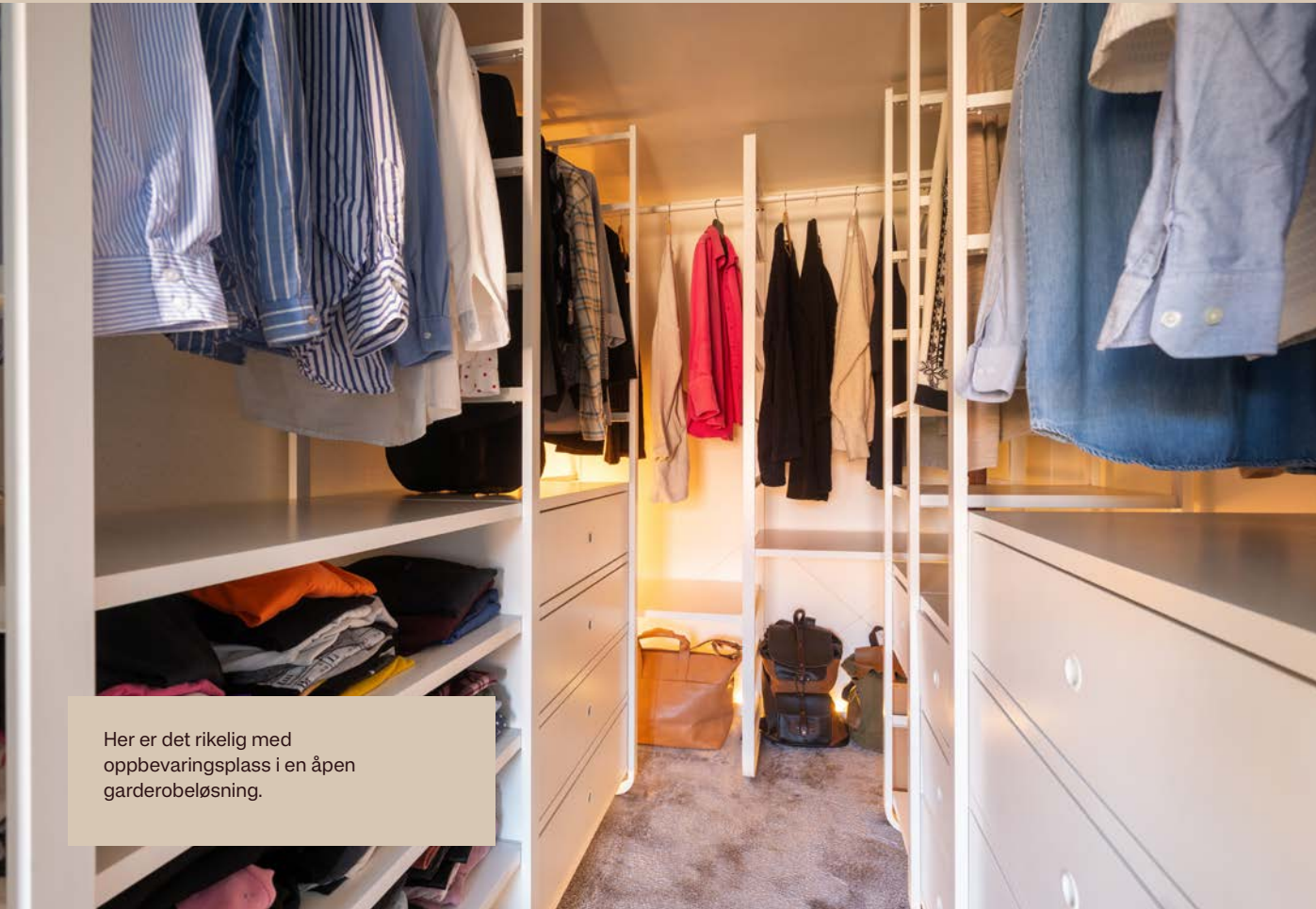
Vinduene gir godt med lys og utsikt over nærområdet.



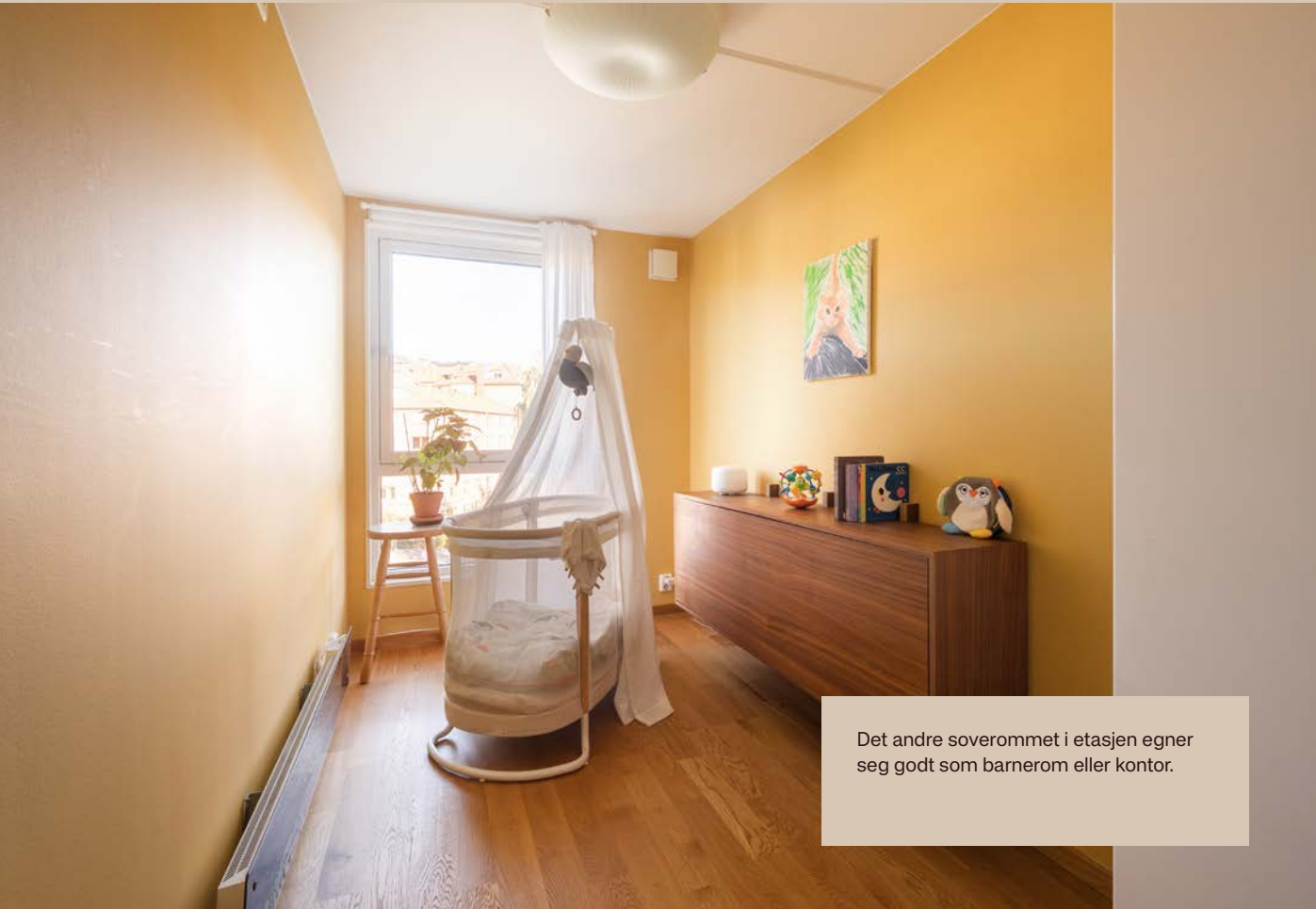
Hovedsoverommet i 6. etasje har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Fra soverommet er det direkte adkomst til et praktisk walk-in closet.



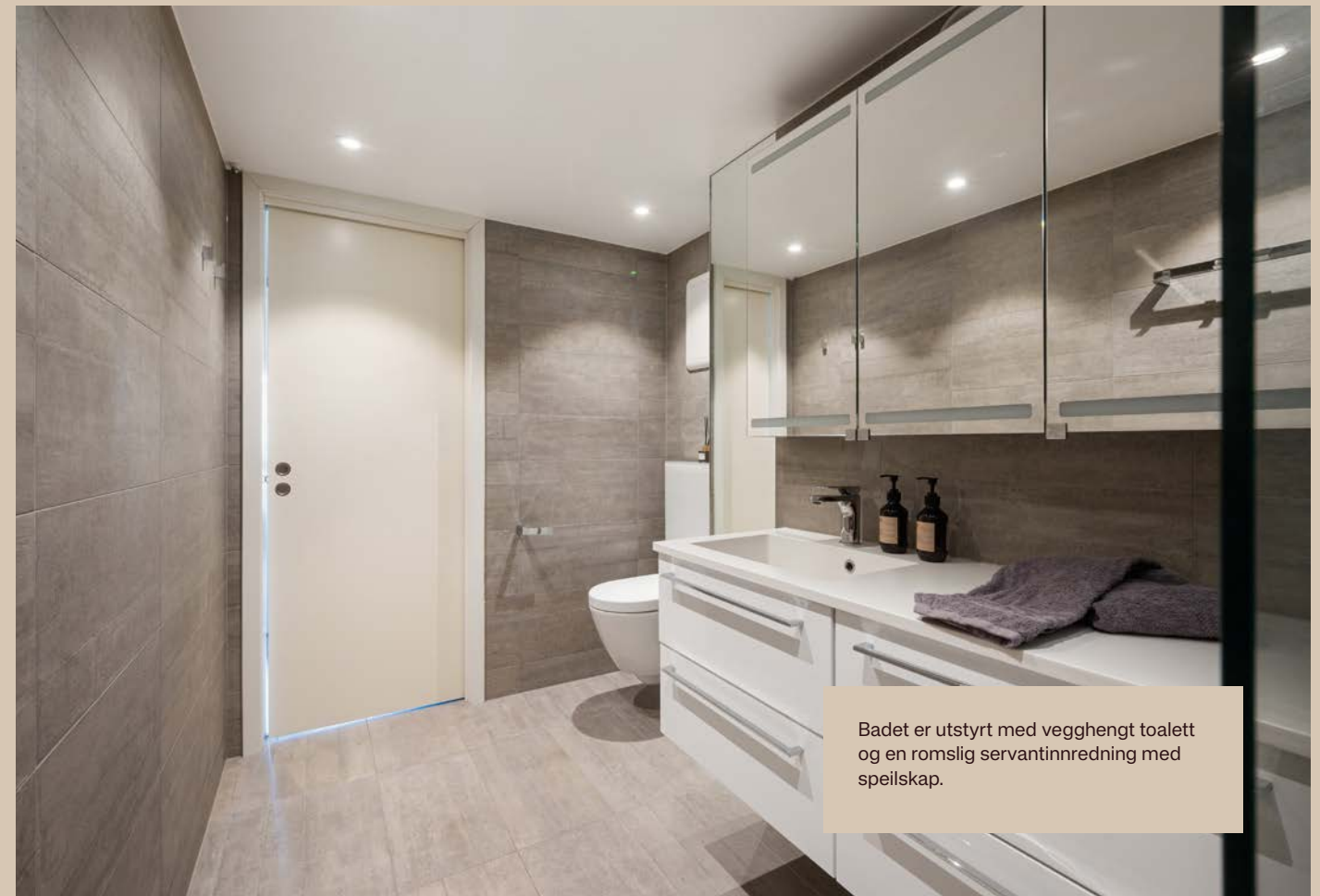
Her er det rikelig med oppbevaringsplass i en åpen garderobeløsning.



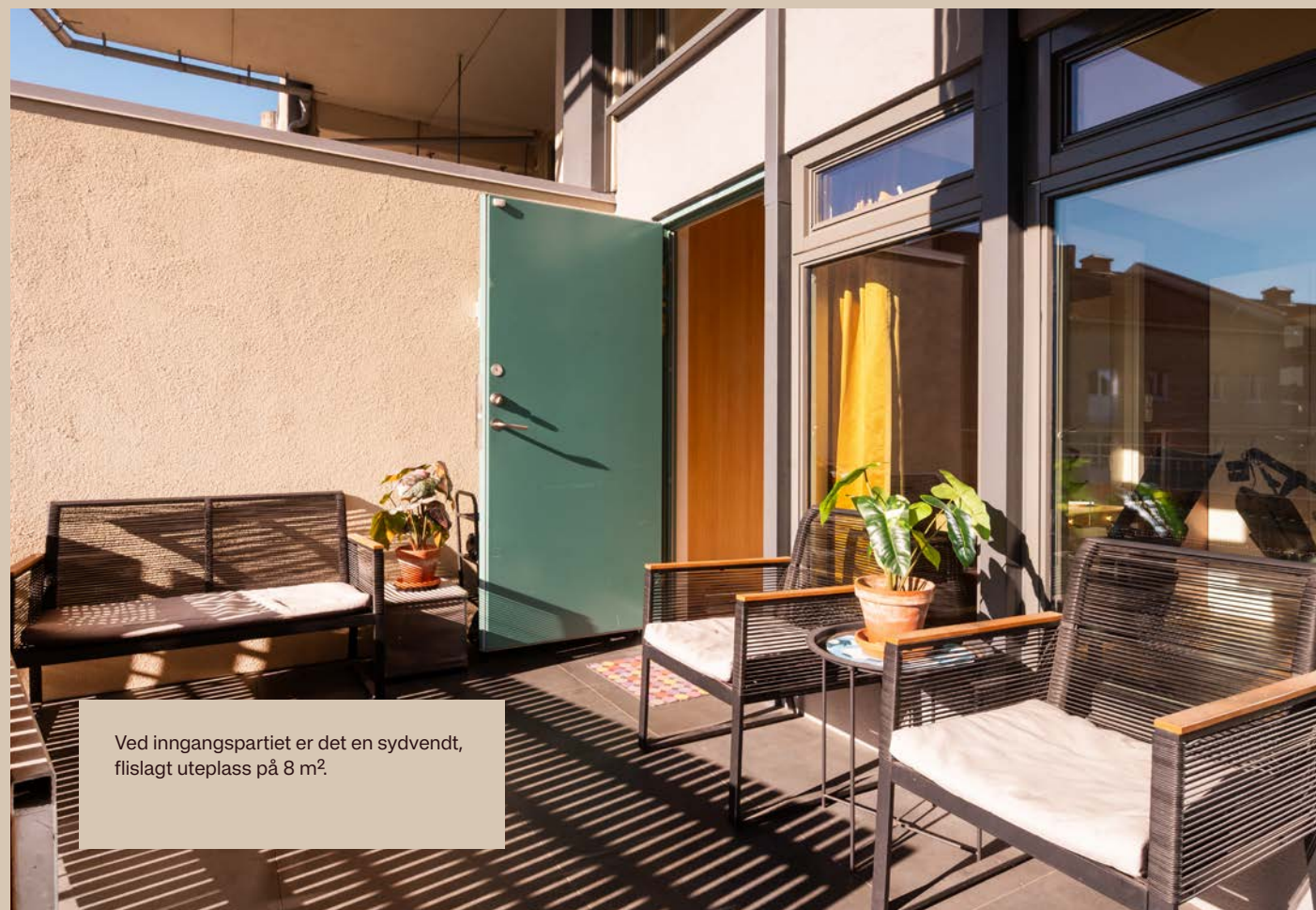
Det andre soverommet i etasjen egner seg godt som barnerom eller kontor.



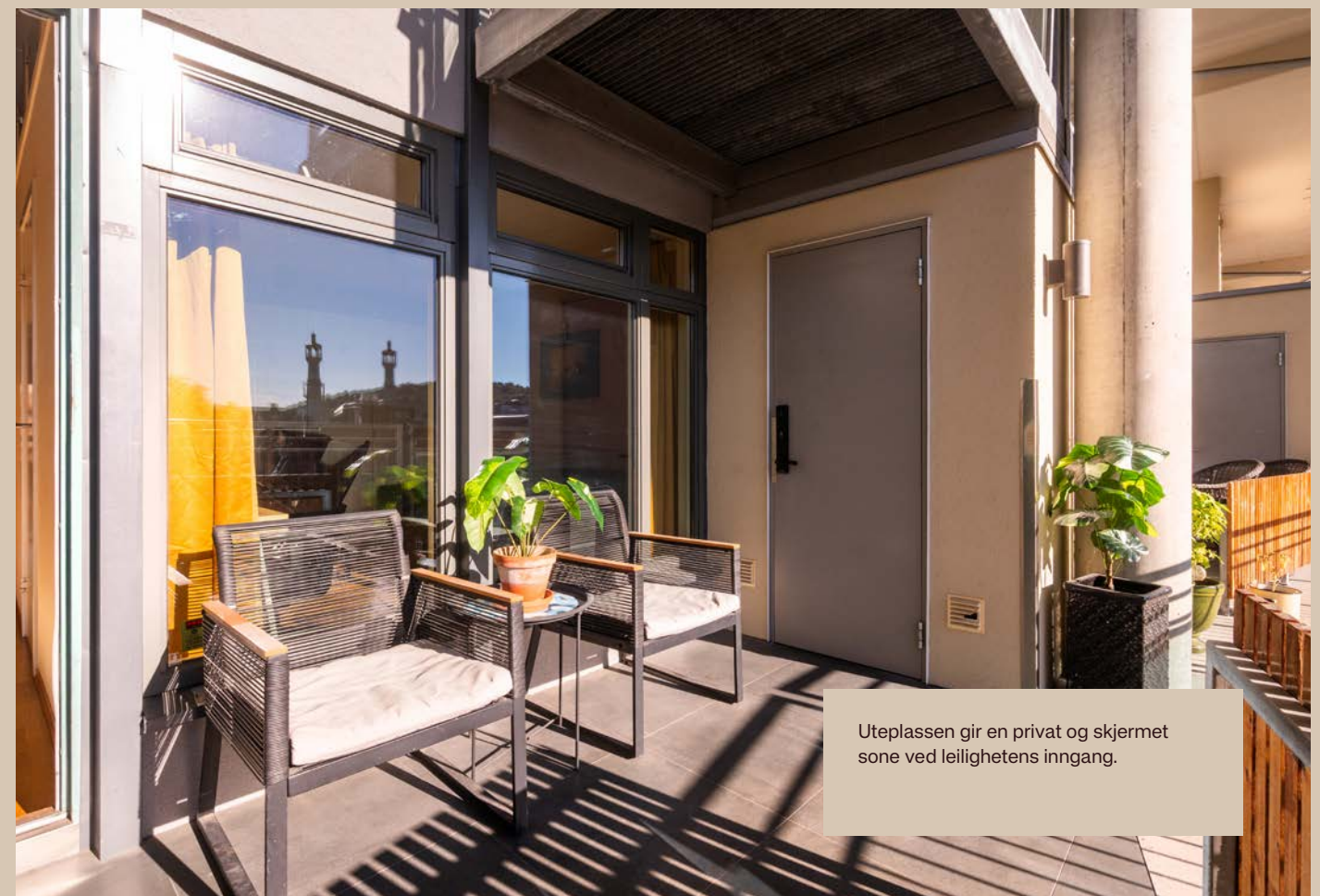
Badet i 6. etasje ble etablert i 2017 og har store, moderne fliser.



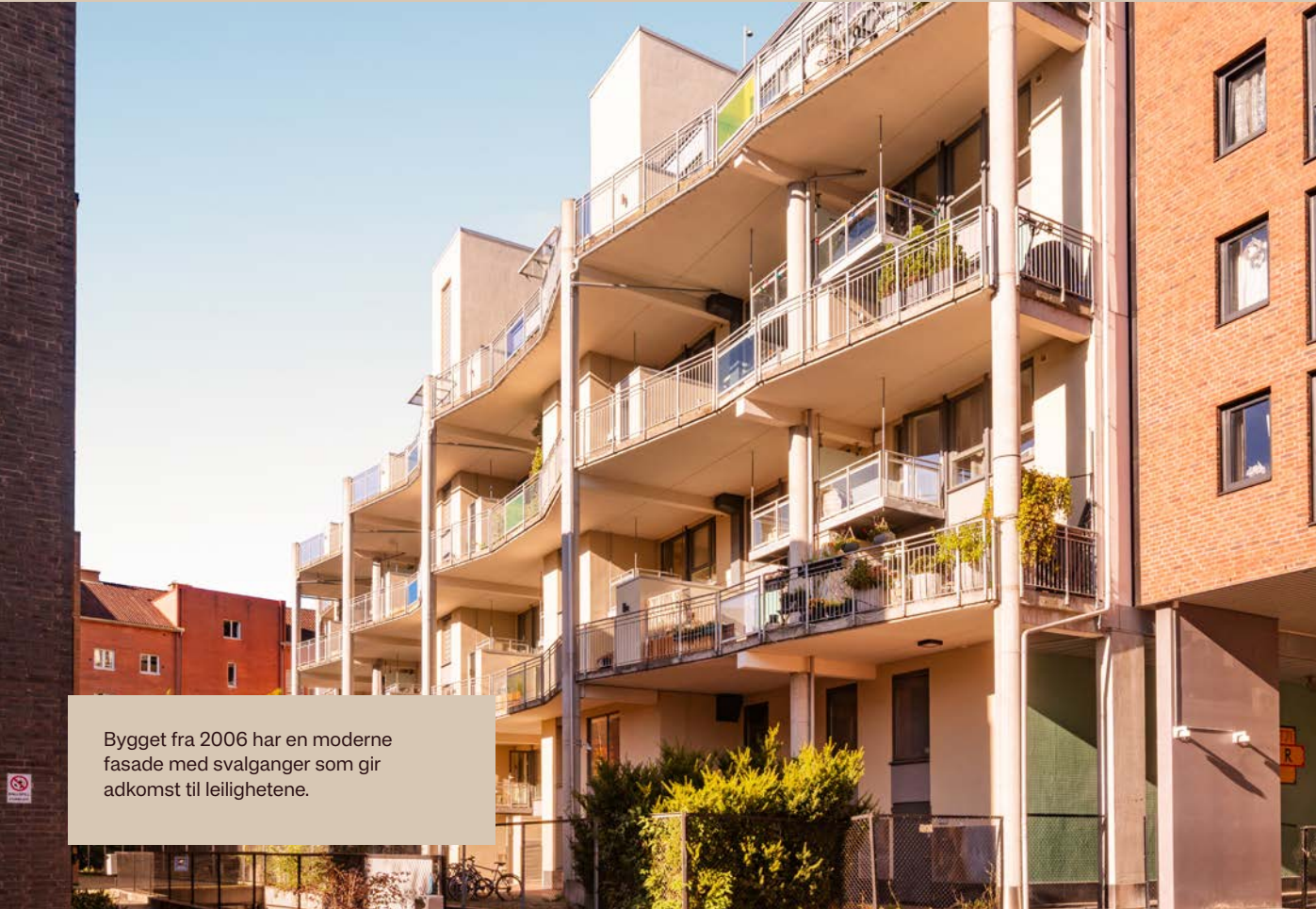
Badet er utstyrt med vegghengt toalett og en romslig servanttinnredning med speilskap.



Ved inngangspartiet er det en sydvendt, flislagt uteplass på 8 m².



Uteplassen gir en privat og skjermet sone ved leilighetens inngang.



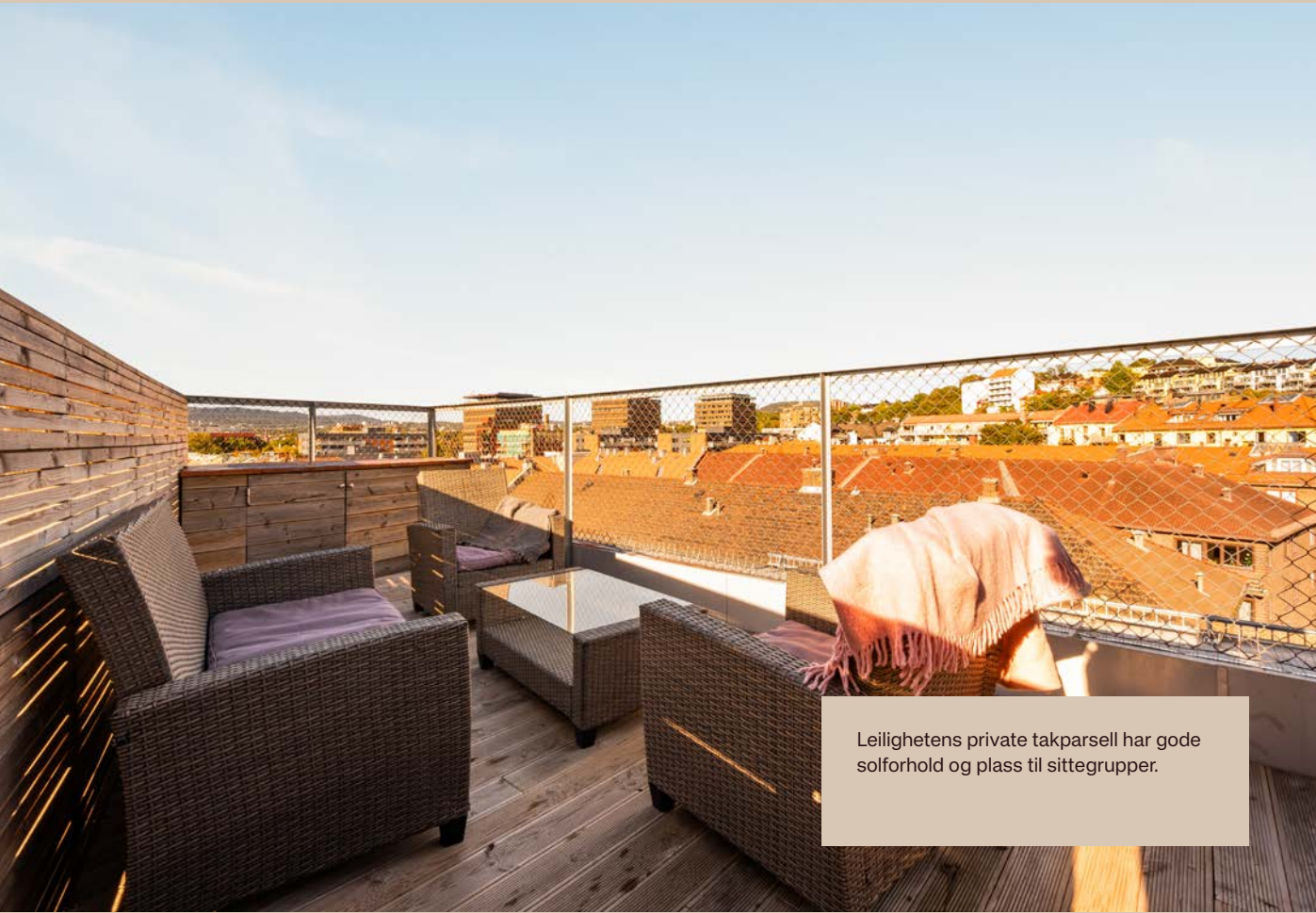
Bygget fra 2006 har en moderne fasade med svalganger som gir adkomst til leilighetene.



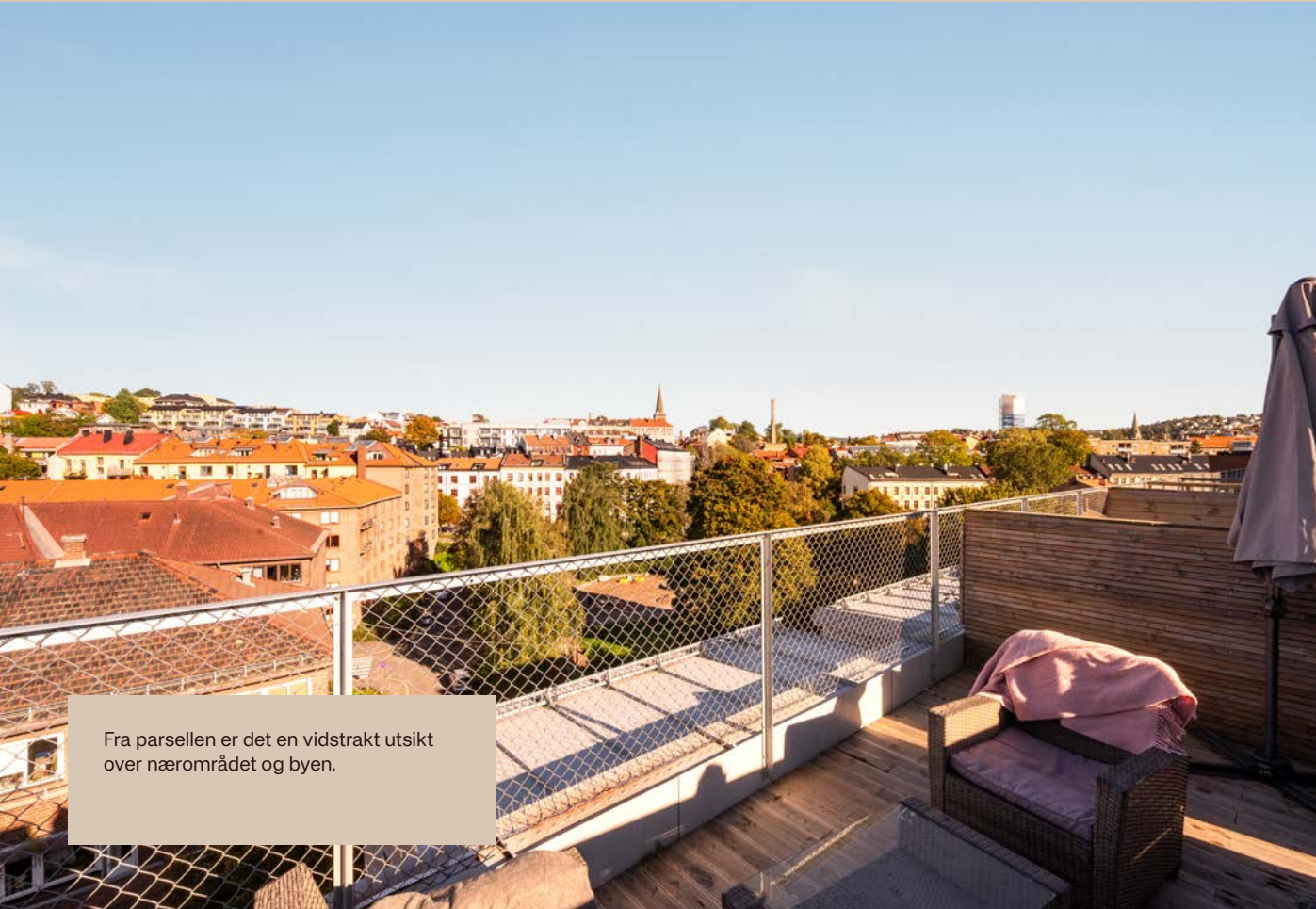
Eiendommen ligger sentralt til i et etablert og populært område i Gamle Oslo.



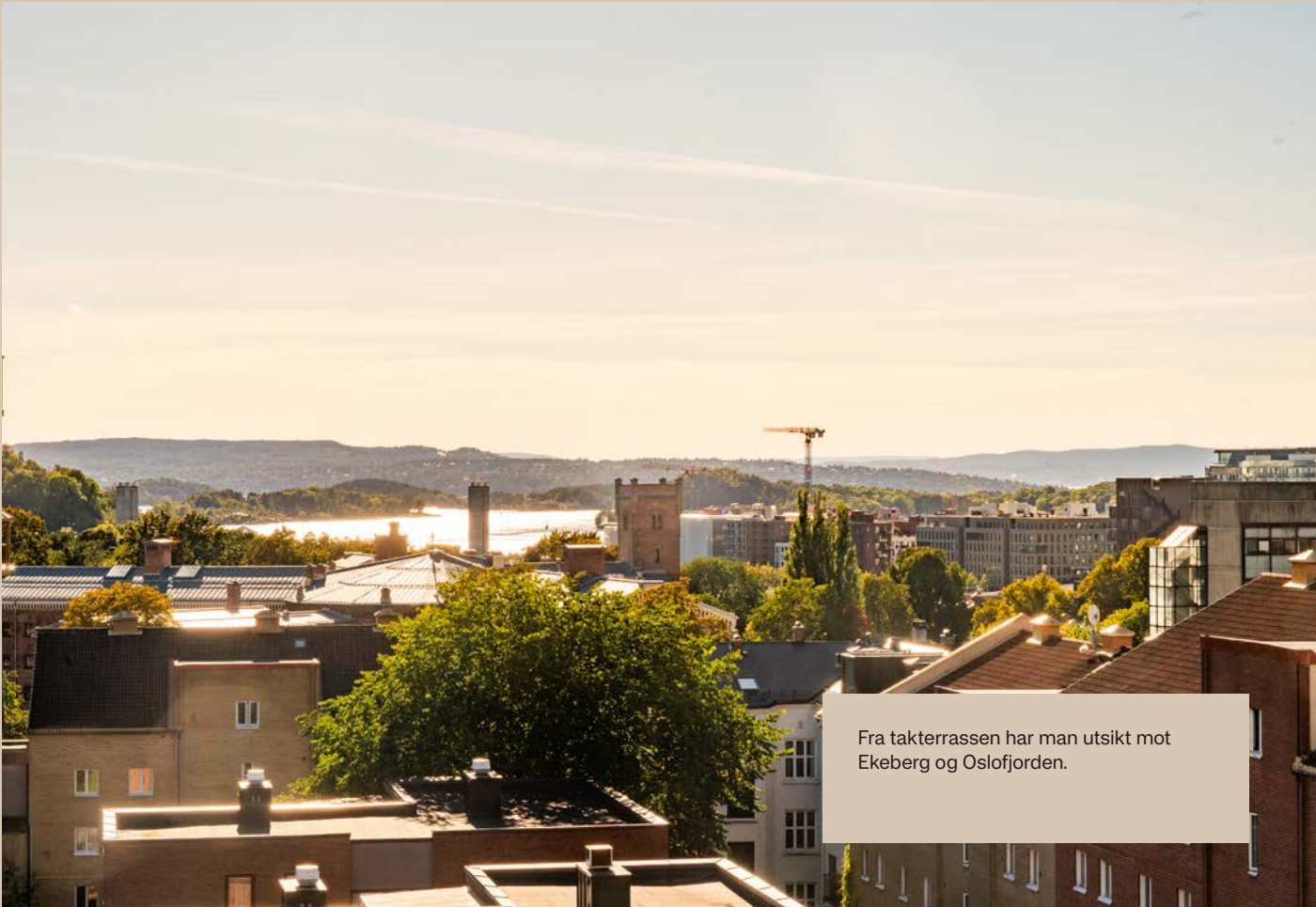
Sameiet har felles takarealer med blant annet lekeplass.



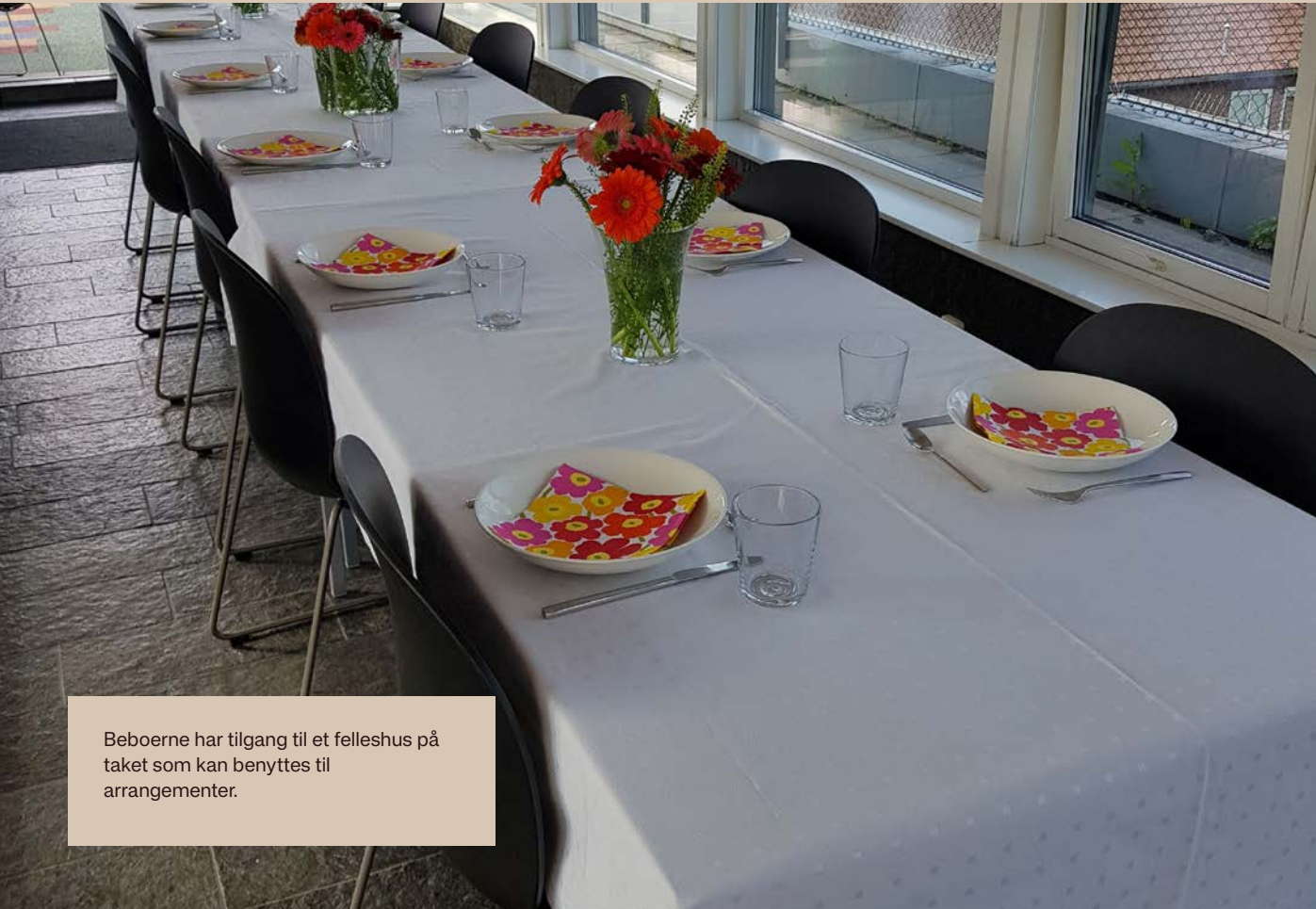
Leilighetens private takparsell har gode solforhold og plass til sittegrupper.



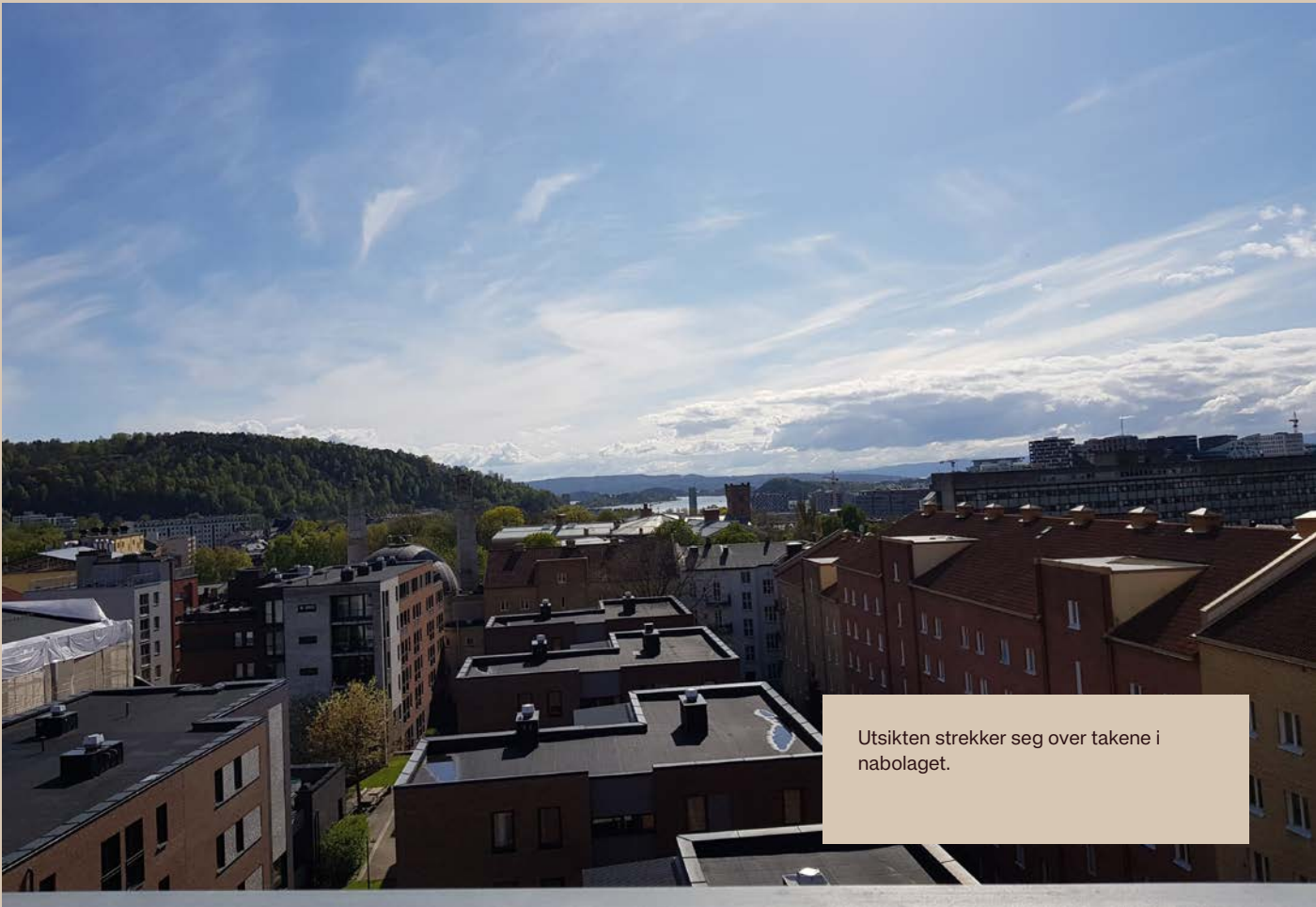
Fra parsellen er det en vidstrakt utsikt over nærområdet og byen.



Fra takterrassen har man utsikt mot Ekeberg og Oslofjorden.



Beboerne har tilgang til et felleshus på taket som kan benyttes til arrangementer.



Utsikten strekker seg over takene i nabolaget.

JENS BJELKES GATE 71

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 11 250 000

Omkostninger kjøpers beløp

11 250 000,00 (Prisantydning)

201 679,00 (Andel av fellesgjeld)

11 451 679,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

286 270,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

287 360,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

300 860,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

11 739 039,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

11 752 539,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 752 539

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 224,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Lån (Renter og avdrag): 1

957,00,-

Felleskostnader: 4 008,00,-

Kabel-tv: 259,00,-

Inkluderer blant annet kommunale avgifter, drift og

vedlikehold og felles byggforsikring m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det

påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av

denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 5 926,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

[skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i

felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 201 679 pr. 17.09.2055

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og

vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208209736

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 7546990

Innfrielsesdato: 30.12.2038

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,85%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Nei.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og

bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 26 005 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 558 725(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 10 083 893(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum. Tøyen er en bydel i sterk utvikling, preget av lokalt engasjement, blomstrende kulturliv og en spennende miks av nytt og gammelt. De klassiske fasadene er pusset opp, samtidig som moderne boligprosjekter er godt integrert i området. Nærområdet byr på både nyåpnede Klosterenga park og Vålerengas storstue Jordal Amfi – kun noen hundre meter unna.

På Tøyen Torg, en kort spasertur fra leiligheten, finner du et godt utvalg av spisesteder, butikker, matvareforretninger, apotek, bibliotek og frisør. Blant høydepunktene er populære Postkontoret, arrangementsstedet Skatten og cocktailbaren Sankt Amand. Bydelen har også fått et innovativt preg med arenaer som Tøyen Startup Village og Factory Tøyen. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til sjarmerende Kampen, samt kort vei til Grønland med sitt unike restauranttilbud, yrende uteliv og Oslos beste grønnsaksmarked. Via gangbroen kommer du raskt til Bjørvika med Munchmuseet og Deichman, og videre ut til Sørenga Sjøbad. Følger du Havnepromenaden vestover, ender du på populære Vippa.

Rekreasjon og friluftsliv
Selv om leiligheten ligger tett på byens puls, har du kort vei til flotte grøntområder. Botanisk hage, Akerselva, Klosterenga kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken, Middelalderparken og store Tøyenparken – kjent for Øya-festivalen – ligger alle i gangavstand. For de treningsglade finnes SATS Kampen og Fresh Fitness rett i nærheten.

Kollektivtransport

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Tøyen T-banestasjon (alle linjer) er du raskt i hele byen. I tillegg går 20-bussen like ved i Kjølberggata, mens Tøyen togstasjon og flybuss til Gardermoen også er lett

tilgjengelig. Sommerfrydhagen er nærmeste stasjon for bysyklene.

Parkering

Garasjeplass med elbillader følger seksjonen. Dagens eiere leier ut plassen for 1 600,- pr mnd.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1312.2 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.05.2012. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom plantegning og byggemeldte tegninger:

- Bad i 6. etasje er etablert
- Kott i 6. etasje er blitt en del av hovedsoverommet som walk-in-closet.
- Toalett i 5. etasje er omgjort til vaskerom

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.05.2012.

Innhold

Leiligheten er fordelt over to plan og består av følgende rom:

5. Etasje: entré, soverom, bad, kjøkken, toalettrom innredet for vaskemaskin

6. Etasje: stue, bad, to soverom, walk-in closet

Sydvendt balkong på 3 m² og sydvendt flislagt uteplass/terrasse på 8 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 3 m² og parkeringsplass med el-billader i felles avlåst parkeringsanlegg.

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

Areal

BRA - i: 142 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, soverom, gang, bad, kjøkken, toalettrom

BRA-e: 1 m² Bod på terrassen målt til 1,4kvm

6. etasje

BRA-i: 67 m² Trapperom, stue, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet

7. etasje

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 m² Balkong

6. etasje

3 m² Balkong

7. etasje

15 m² Egen takparsell

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Takhøyden er på 2.30m i 5. etasje og 2.20m i 6. etasje.

Standard

Leiligheten er fordelt over to plan, 5. og 6. etasje, og er forbundet med en intern tretrapp. Ved inngangen i 5. etasje er det en flislagt uteplass/terrasse på 8 m².

Entré:

Leilighetens entré i 5. etasje har trestavs eikeparkett på gulvet og downlights i himlingen. En skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 5. etasje ble montert nytt i 2023 og har en innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplater. Av integrerte hvitevarer finnes oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur, og det er installert Water-guard og komfyrvakt for økt sikkerhet. Hovedstoppekranen for vann er plassert i kjøkkenbenken. I forbindelse med oppussingen ble sikringer og stikkontakter oppgradert. Ventilator over koketoppen er tilknyttet byggets fellesanlegg.

Stue:

I 6. etasje ligger stuen, som har trestavs eikeparkett på gulvet og en gasspeis. Rommet varmes i tillegg opp med elektriske panelovner. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong.

Balkong:

Balkongen på 3 m² er sydvendt og har adkomst fra stuen i 6. etasje.

Bad 5. etasje:

Dette er et prefabrikkert baderom fra byggeåret 2006, med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med en dusjnisje med dører i herdet glass, servant med skuffeinnredning og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vanninstallasjonene er et "rør i rør"-system med fordelerskap på rommet. Avtrekk er koblet til felles ventilasjonsanlegg. Det er klargjort for vaskemaskin, men avløpet er for tiden demontert.

Bad 6. etasje:

Baderommet i 6. etasje ble etablert i 2017. Det er et plassbygd bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Dusjsonen er nedsenket med dusjvegg i herdet glass. Videre er rommet utstyrt med servant med skuffeinnredning og vegghengt toalett. Badet har mekanisk avtrekk og "rør i rør"-system med eget fordelerskap.

Vaskerom:

I 5. etasje er et tidligere toalettrom omgjort for bruk som vaskerom, med opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv og vegger. Det er ikke montert sluk eller lekkasjevarsler på gulvet. Hull i veggflisene vitner om en tidligere montert servant.

Tre soverom og walk-in closet:

Leiligheten har totalt tre soverom. Ett soverom ligger i 5. etasje og har et garderobeskap. De to andre soverommene ligger i 6. etasje. I tilknytning til soverommene i 6. etasje er det et walk-in closet med

garderobeskap. Alle soverommene og walk-in closet har trestavs eikeparkett på gulv og malte veggflater.

Dagens eiere har vært i kontakt med en arkitekt for å se på mulighetene for å etablere ytterligere ett soverom. Se alternativ planskisse for en eventuell ny planløsning. Kostnader for dette estimeres til ca. 50 000 - 70 000kr.

Overflater:
Gulvoverflater: Gjennomgående trestavs eikeparkett i oppholdsrom og soverom. Fliser på bad og i vaskerom.
Vegger: Hovedsakelig malte mur- og platekledd vegger.
Fliser på bad.
Himling: Nedsenket himling med malte plater.

Oppbevaring:
Leiligheten har godt med lagringsplass. Det er skyvedørsgarderobe i entréen, garderobeskap på soverommet i 5. etasje og i walk-in closet i 6. etasje. I tillegg medfølger en bod på 3 m² i kjelleren. Seksjonen disponerer også en parkeringsplass (nr. 19) med elbillader i felles, avlåst garasjeanlegg.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendellampene på kjøkkenet (3 stk)
-De røde skapene i midtgangen (står på gulv, men er også skrudd i vegg)
-Bokhyllen i 2etg (står på gulv, men er også skrudd i vegg)
-Skrivebordet i valnøtt som er på gjesterommet i 2etg
-Nattbord soverom (2 stk)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningssdeler vurdert med TG2:

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, malte plater i tak.

Noen hull i veggfliser etter feste av tidligere montert servant.

Toalettrom er idag gjort om ved at klosett og servant er demontert og det er lagt opp for vaskemaskin. Rommet har ikke sluk eller Water guard på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres lekkasje varsler (Water guard) på gulv for å hindre større skader hvis det skulle bli en lekkasje fra vaskemaskin.

Varmtvannstank - 2006

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca 20-30 år

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bereder kan forventes å skiftes i løpet av noen år.

Bygningssdeler vurdert med TG3:

Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trappetrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk.

Håndløper montert kun på en side.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Øvrig informasjon

Adresse

Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO

Gnr. 231, bnr. 610, snr. 20, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Arne Hogstad Johnsen og Silvia Aiuvalasit

Sameie

Tambourgården Eierseksjonssameiet

Organisasjonsnummer: 991381813

Tambourgården Eierseksjonssameie er et veldrevet sameie som består av totalt 37 seksjoner, fordelt på 30 boligseksjoner, 6 kombinerte bolig- og næringsseksjoner, og 1 ren næringsseksjon. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 991381813. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets økonomi er preget av nylig gjennomført, omfattende vedlikehold. Driftskostnadene i 2023 var betydelig høyere enn budsjettet, hovedsakelig grunnet et stort fasadeprosjekt. For å finansiere dette og dekke udekket tap (negativ egenkapital), tok sameiet opp et nytt annuitetslån på 8 millioner kroner i 2023 med 15 års løpetid. Renten var 7,15 % per 31.12.2023. Som en konsekvens av økte kostnader og låneopptak, ble felleskostnadene vedtatt økt med 35 % fra 1. februar 2024. Det er viktig å merke seg at sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot eier, begrenset til folketrygdens grunnbeløp.

Styret har hatt et aktivt år med fokus på vedlikehold. Et omfattende fasadeprosjekt er nylig ferdigstilt, noe som sikrer tette fasader og tak i mange år fremover. I etterkant av dette ble også felleshuset på taket pusset opp med nytt lyddempende gulv og malte overflater. Det gjenstår noe arbeid med et internt forsikringsoppgjør knyttet til tidligere tak- og fasadeproblemer. For 2024 er det ikke planlagt noen nye, større vedlikeholdsprosjekter.

Sameiet tilbyr flere attraktive fasiliteter. Det mest unike er et felleshus på takterrassen som nylig er oppusset. Det er viktig å merke seg at dette kun kan benyttes av seksjonseiere, og ikke kan leies ut til venner, familie eller leietakere. Sameiet har en garasjekjeller med en moderne, mobilbasert portåpnerløsning (Parqio) med skiltgjenkjenning. Det er tilrettelagt for elbillading via

Elaway, hvor man kan lease lader og betaler for lading basert på spotpris. Sameiet har nylig inngått en ny kollektivavtale for TV og internett med GlobalConnect. Hver seksjon disponerer en egen bod i kjelleren.

For å sikre et godt bomiljø har sameiet etablerte husordensregler. Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene. Det er imidlertid ikke tillatt å endre balkongens utseende, for eksempel ved å male vegger/ tak eller sette opp faste installasjoner uten styrets samtykke. Oppsetting av private antenner, som parabol, er ikke tillatt. Større bygningsmessige endringer i leiligheten, inkludert installasjon av varmeovner på terrasser, krever forhåndsgodkjenning fra styret og må utføres av godkjente håndverkere. Støyende arbeid skal begrenses til hverdager mellom kl. 08-20 og lørdager kl. 09-16.

Kjøper må være klar over ansvarsforholdene i sameiet. Det har vært flere forsikringssaker relatert til fukt. Seksjonseier er pliktig til å umiddelbart varsle styret ved oppdagelse av skadedyr eller skader som vannlekkasje, for å unngå erstatningsansvar. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller feil i egen seksjon, kan eier bli belastet for hele eller deler av egenandelen på sameiets forsikring. Kjøper og eventuell leietaker må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Årsmøte for 2025 er ikke oversendt megler av forretningsfører.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer fellesforsikring: 78634351

Husdyr: Søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjenning: Det praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det var i 2024 budsjettet med et underskudd på 6 216,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på begge bad. I tillegg gasspeis i stue.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7 641 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1999/63414-2/105 05.11.1999 BEST OM GARASJE/
PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 441
rett til 14 parkeringsplasser med adkomst.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 610

1999/63414-3/105 05.11.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 610

2004/49268-1/105 16.07.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 441
Bestemmelse om fri sikt m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 610

2006/511768-1/200 24.10.2006 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 628
Bestemmelse om adkomstrett
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 610

2007/362011-1/200 30.04.2007 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/2668

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie må meldes til styret og forretningsfører.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

26.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JENS BJELKES GATE 71

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250141	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silvia Aiuvalasit	Arne Hogstad Johnsen
Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 71	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SA, AHJ

1

Document reference: 02250141

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I badet i 1 etg er det en sprekk/ripe øverst på veggflis hvor høyre dusjdør er festet i veggen - nedre feste. Det er også en sprekk/ripe på veggflis lengst til venstre inn i dusjen, tett på det nederste festet til venstre dusjdør

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært en lekkasje i garasjeanlegget. Det var lekkasje i fasaden på leilighetene i øverste etasje. Hele fasaden for leiligheten i øverste etasje ble oppgradert og byttet i 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El-boss la opp ny kurs i sikringsskapet i forbindelse med oppussing av kjøkken. De satte også inn en ny komfyrvakt. Samsvarserklæringer er vedlagt. Boligelektrikeren flyttet en stikkontakt i stuen 2 etg og skiftet 2 stikkontakter. Samsvarserklæring er vedlagt Vi har selv montert LED stripe rundt sykkelopphenget under trappen (12V og dermed lovlig). Her har vi også selv koblet dimmer - dette er kilden til usikkerheten. Vi spurte Boligelektrikeren da de var innom om det var en godkjent installasjon, men de var usikre. Min forståelse er at det er å anse som en "ikke permanent" installasjon ettersom dimmeren er på en ledning til en stikkontakt, men elektriker var usikker ettersom dimmer er skrudd i vegg. De ville dermed ikke godkjenne uten å selv montere egen/ny dimmer og kabel.

Arbeid utført av

El-boss / Boligelektrikeren / Oss selv

Filer

[Samsvarserklæring bytte av komfyrvakt.pdf](#)
[Samsvarserklæring oppgradering kjøkken.pdf](#)
[Samsvarserklæring flytte og bytte av stikkontakter stue 2 etg.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en ladeboks av type Zaptec. Den er eid av bedriften Elaway og tilgjengelig for bruk via abonnement (per dags dato er oppstartskost kr. 399,- og månedskost kr. 89,-)

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skjærholt As flisla terrassen ved inngangspartiet av leiligheten i 2021. Vi har selv bygd platting på takterrasse, satt opp planker på sidene av terrassen for å skjeme innsyn og satt opp en kasse for å kunne ha grillen på og gassen under
Arbeid utført av	Skjærholt As / Oss selv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sameiet forsøker å få tilbakebetalt penger fra Selvaag grunnet konstruksjonsfeil som ble utbedret i 2023 og medførte økt lån og økte fellesutgifter
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250141

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Hogstad Johnsen	7d2c55407ed774f40e0ae e0cab7b5e0e3a1ba9db	27.09.2025 19:33:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silvia Aiuvalasit	77a926cbe2ea53e79d90 df27af4f1afa29cce041	29.09.2025 09:56:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250141

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
 Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 231, bnr. 610, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 Rapportdato: 02.10.2025 Oppdragsnr.: 15467-2898 Referansenummer: PN3870

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
 Uavhengig Takstingeniør
 jan@takstpartner.no
 924 69 095



Oppdragsnr.: 15467-2898

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 2 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2006 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten er over to plan og ifølge eier ble leilighetene i sameiet kun innredet med et badrom, levert som baderskabin. Ellers var det lite innredning og overflate behandlet. Hver leilighet ble innredet selv. Denne seksjonen fikk etablert et nytt bad i 6. etasje i 2017 og det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2024. Den framstår i dag som en pent oppusset og vedlikeholdt leilighet. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra et par TG2 pga alder på membraner på bad i 5. etasje og alder på varmtvannsbereder. I tillegg er det gitt en TG 3 fordi det ikke er monter rekkverk på trapp mellom etasjene. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse. Det gjøres også oppmerksom på at takhøyden i leiligheten er 2.30m i 5. etasje og 2.20m i 6. etasje, ifølge Teknisk Forskrift 1997 bør takhøyde være på minst 2,4 meter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

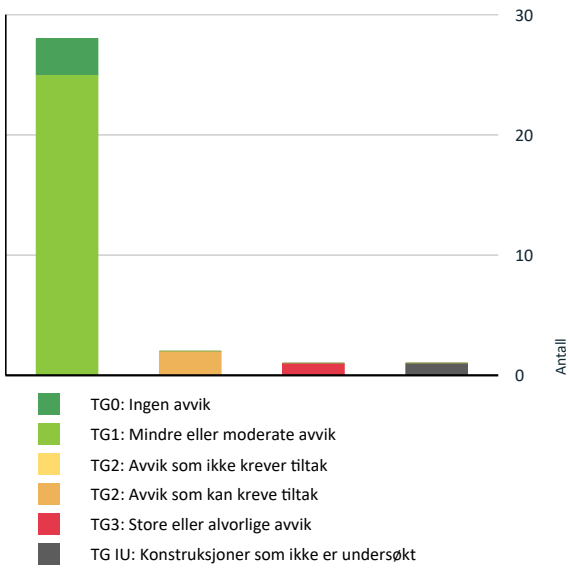
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig tegninger har kun inntegnet bad i nederste etasje og øvrig innredning er gjort etter første innflytting.

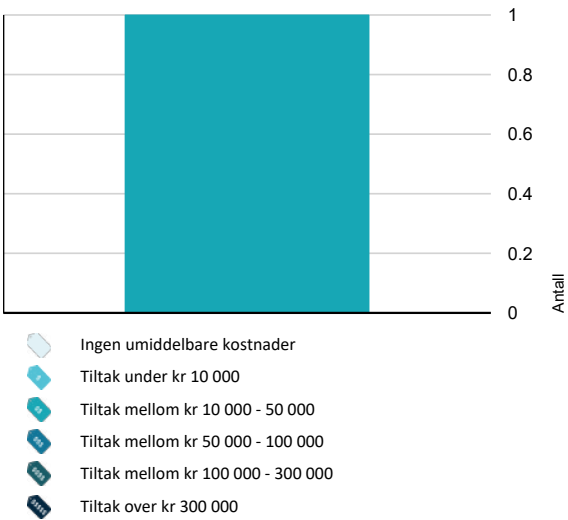
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)
- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2006	Kommentar Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.
------------------------	---

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong-, tre- og stålkonstruksjoner. Grunnmur i betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede og malte fasadeplater. Yttertak er tekket med papp/folie. Betongtrapper og reposer med fliser og malte flater i felles oppgang. Adkomst til leiligheter via svalganger. Eiendommen har personheis med adkomst garasjeanlegg. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2006

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvendt balkong på 3m² fra stue og en sydvendt flislagt uteplass/terrasse ved inngangsdør på 8m².

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Målt høydeforskjell, avvik <10 mm generelt i leiligheten.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stue.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trappetrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

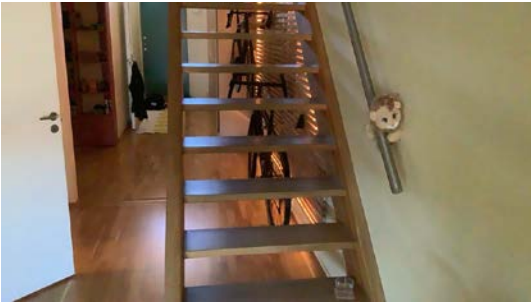
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Håndløper montert kun på en side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobe

Tilstandsrapport

Skyvedørgarderobe montert i entre. Garderobeskap montert på soverom 5. etasje og i "walk in closet".

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikkerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2006

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 10/10 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Avløp for tiden demontert/blendet. Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra systerne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann iht SINTEF Teknisk godkjenning av baderomskabin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleet felles ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

6. ETASJE > BAD

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2017

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med 60/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 15/15 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass. Servant med skuffeinndredning. Klosett med vegghengt klosettskål.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleet felles anlegg.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, malte plater i tak. Noen hull i veggfliser etter feste av tidligere montert servant. Toalettrom er idag gjort om ved at klosett og servant er demontert og det er lagt opp for vaskemaskin. Rommet har ikke sluk, men trådløs Water guard lagt løst på gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX) og med et fordelingsskap på hvert bad med stoppekran for respektive bad, hoved stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

Årstall: 2006

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på begge bad. I tillegg gasspeis i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca 20-30 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereeder kan forventes å skiftes i løpet av noen år.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på et bad og gang

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, 1x10, 4x15, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradert sikringer og stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

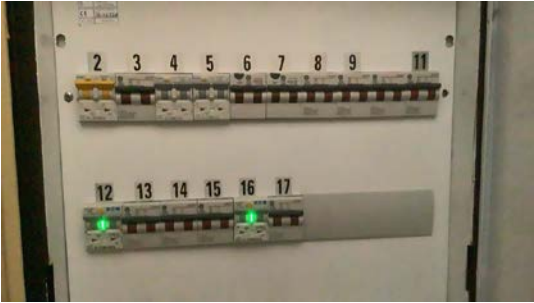
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



 **Branntekniske forhold**

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

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

Pulverapparat. Brannslange. Røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

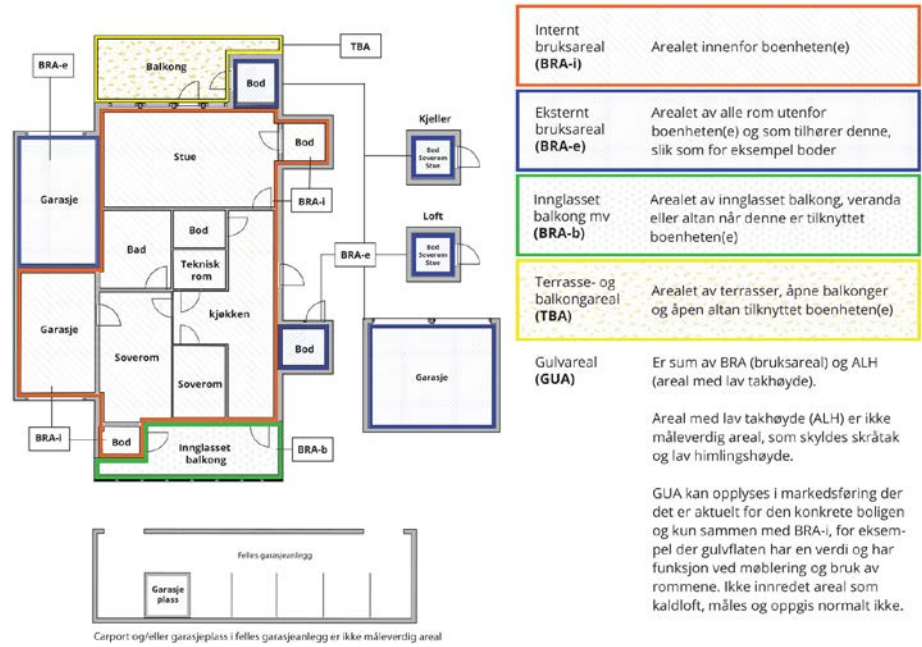
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	14.10.2025	Lagt inn arealer for parsell takterrasse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampserren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSENDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- Oppdragsnr.: 15467-2898

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 16 av 17
- 83

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15467-2898

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 17 av 17

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PN3870>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

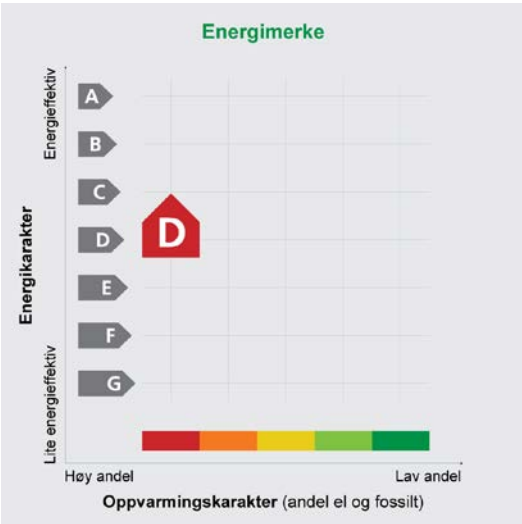
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jens Bjelkes gate 71
Postnr	0652
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	610
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	81789169
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1184466
Dato	28.09.2020

Innmeldt av Ingvild Moen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 10 710 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 235 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	313 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Gass Balansert
Ventilasjon:	
Detaljerer varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jens Bjelkes gate 71
Postnr/Sted: 0652 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.09.2020 14:55:46
Energimerkenummer: A2020-1184466
Ansvarlig for energiattesten: Ingvild Moen
Energimerking er utført av: Ingvild Moen

Gnr: 231
Bnr: 610
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 81789169

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

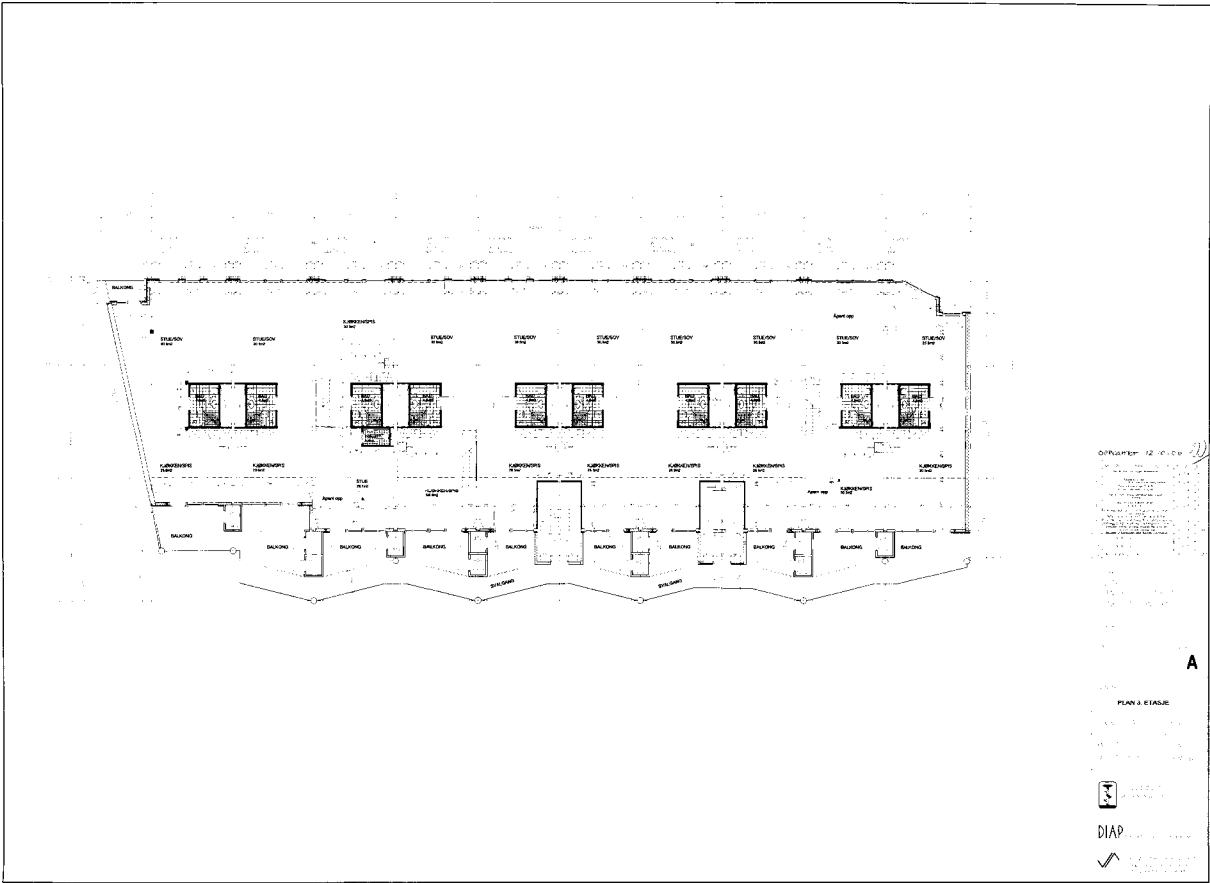
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

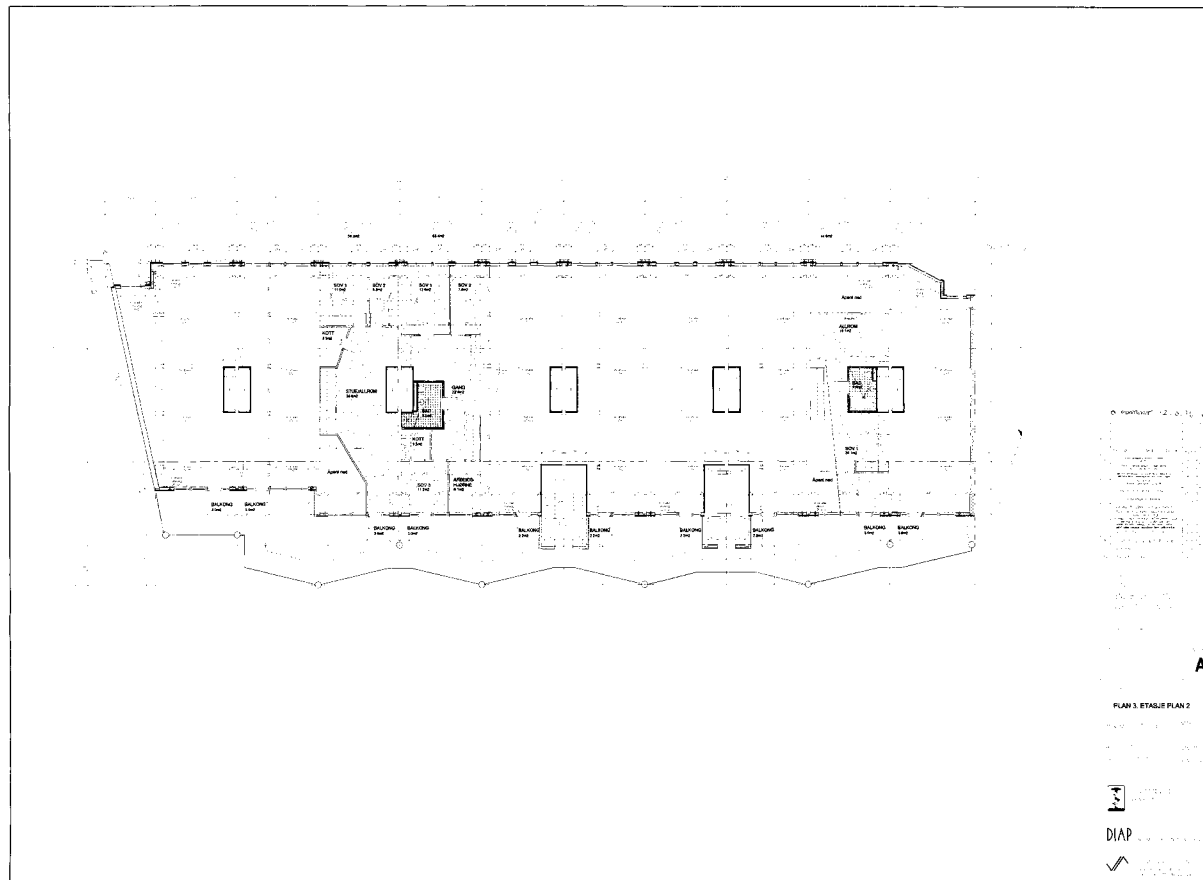
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PABAS Arkitekter og rådgivende ingeniører AS
Bærumsveien 375
1346 GJETTUM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412360-134 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 25.05.2012

Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 71	Eiendom:	231/610/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Gruppen AS	Adresse:	Postboks 524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	PABAS Arkitekter og rådgivende ingeniører AS	Adresse:	Bærumsveien 375, 1346 GJETTUM
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
JENS BJELKES GATE 71

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.

I forbindelse med søknad om ferdigattest opplyses det at foretaket Medvind AS utgår som ansvarshavende. Ingen arbeider er utført utover Selvaags ansvarsområde. Ferder Entreprenør AS har overtatt kontrollfunksjonen innenfor sin godkjente ansvarsrett for kontroll av utførelse (KUT), tiltaksklasse 2 Bygningsmessige arbeider og installasjoner; Brann og lydekniske forhold, seksjon 6.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller 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.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.05.2012 av:

Siri Hauge Opsahl - Saksbehandler
Kristin Noto - Enhetsleder

Kopi til:
Selvaag Gruppen AS, Postboks 524 Økern, 0512 OSLO

24/4-07
Rettet eller avdekket
med E. Røsses. 24/4

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
resekjsjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	231	610		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
930 941 053 930914053	Selvaag Gruppen AS		1/1


Doknr: 362011 Tinglyst: 30.04.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	B	80	B	11	B	72	B	21	B	72	B	31	B	65	B
2	B	65	B	12	B	68	B	22	B	68	B	32	B	61	B
3	B	71	B	13	B	68	B	23	B	68	B	33	B	61	B
4	B	71	B	14	B	68	B	24	B	68	B	34	B	61	B
5	B	68	B	15	B	68	B	25	B	68	B	35	B	61	B
6	B	68	B	16	B	72	B	26	B	72	B	36	B	65	B
7	N	213	B	17	B	67	B	27	B	67	B	37	B	64	B
8	B	80	B	18	B	80	B	28	B	73	B	38			
9	B	64	B	19	B	64	B	29	B	58	B	39			
10	B	72	B	20	B	72	B	30	B	65	B	40			
SUM BRØK 852				SUM BRØK 699				SUM BRØK 679				SUM BRØK 438			
SUM BRØK (TELLERE) 2668 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 15/1-07		Ellen Solberg e.f	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

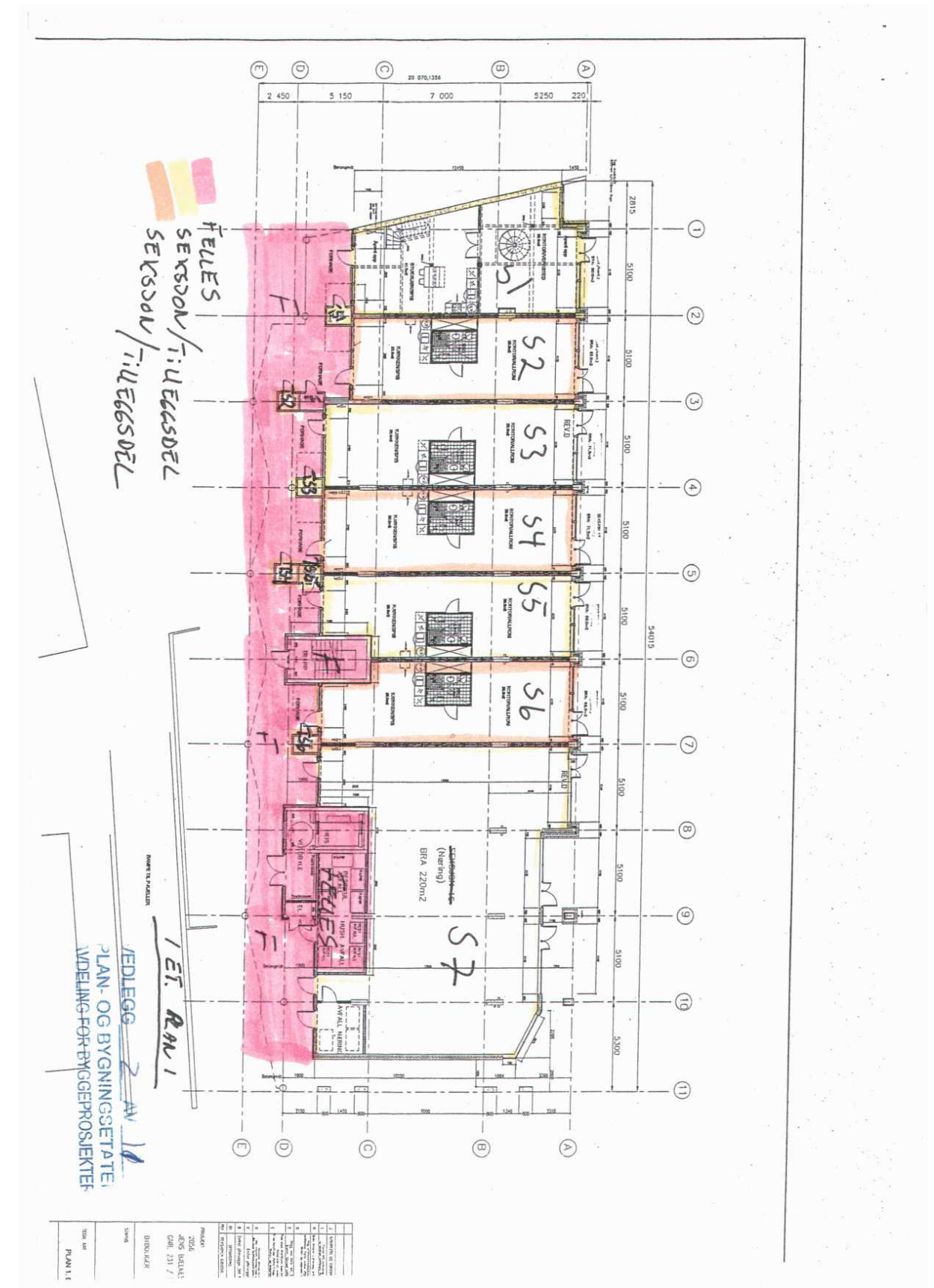
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

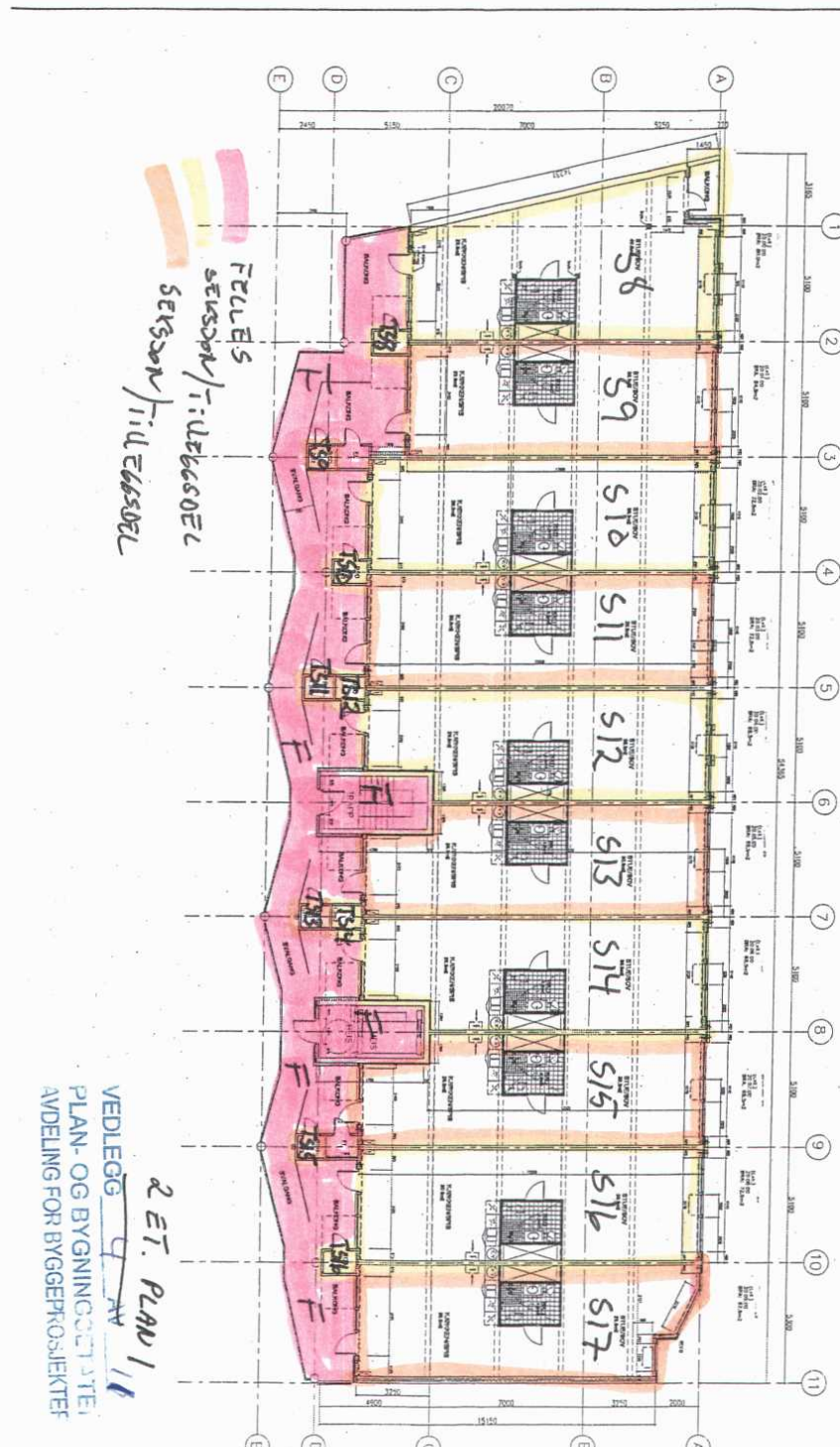
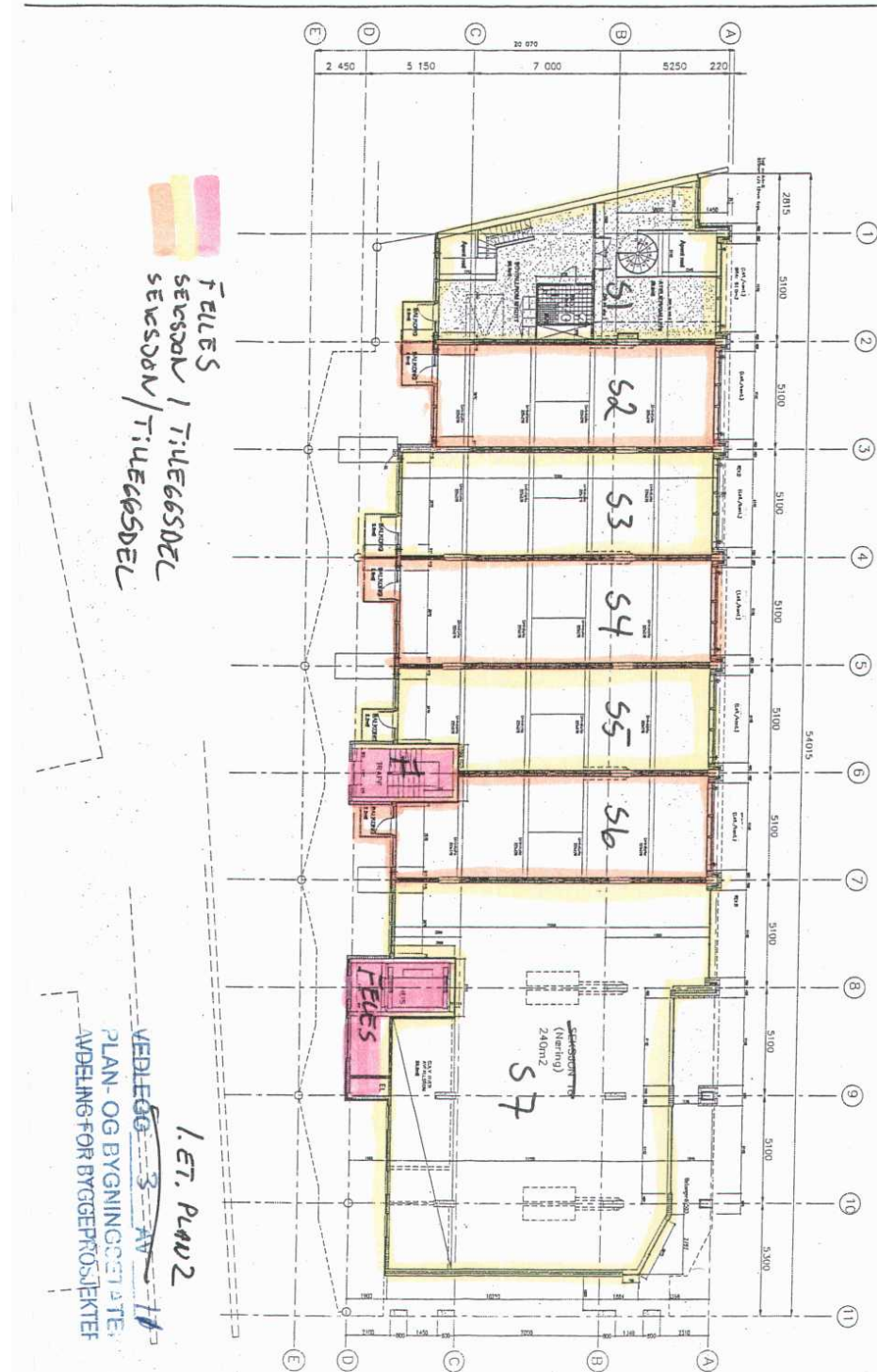
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
231	610		1-37	i Oslo kommune

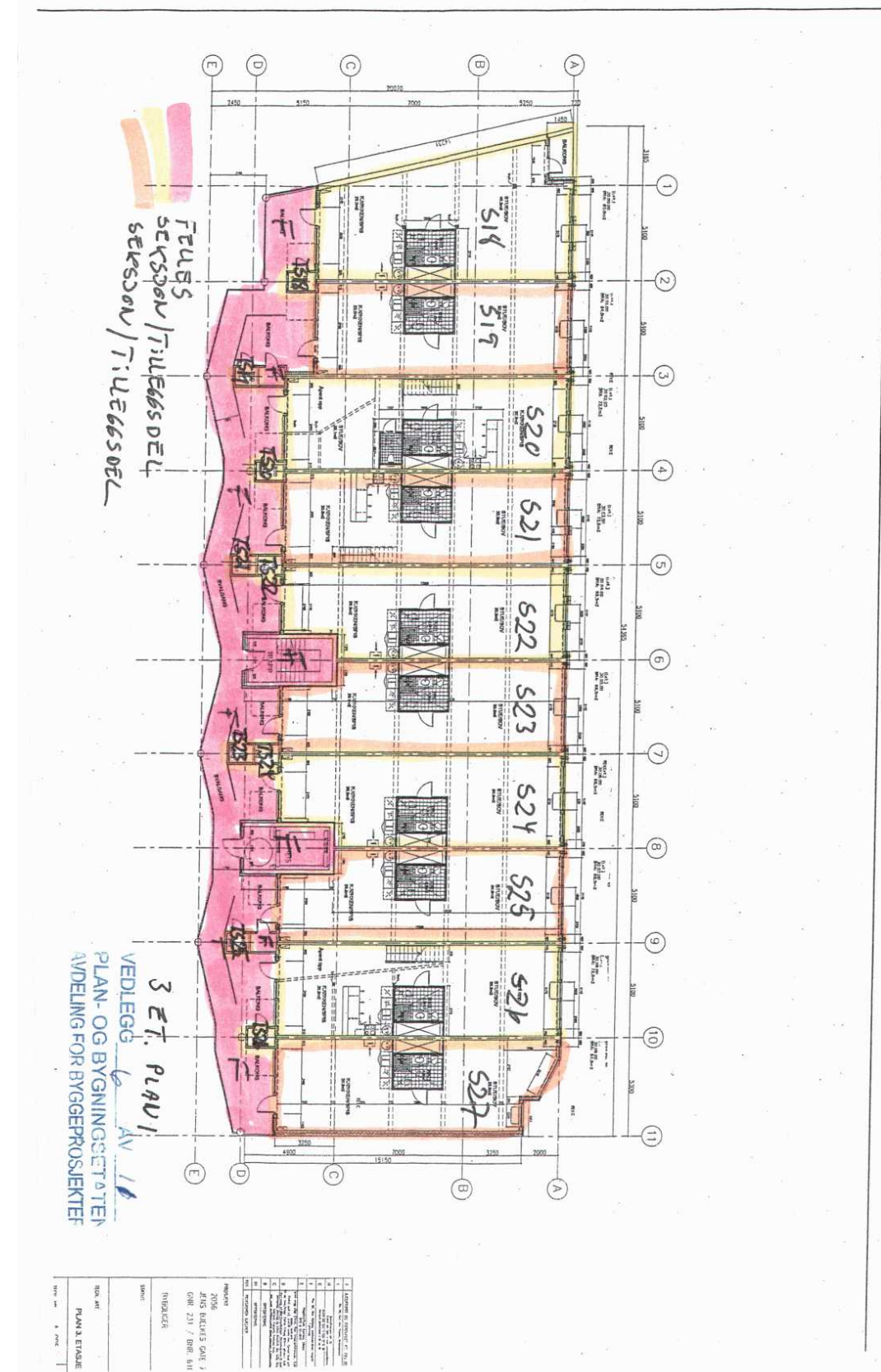
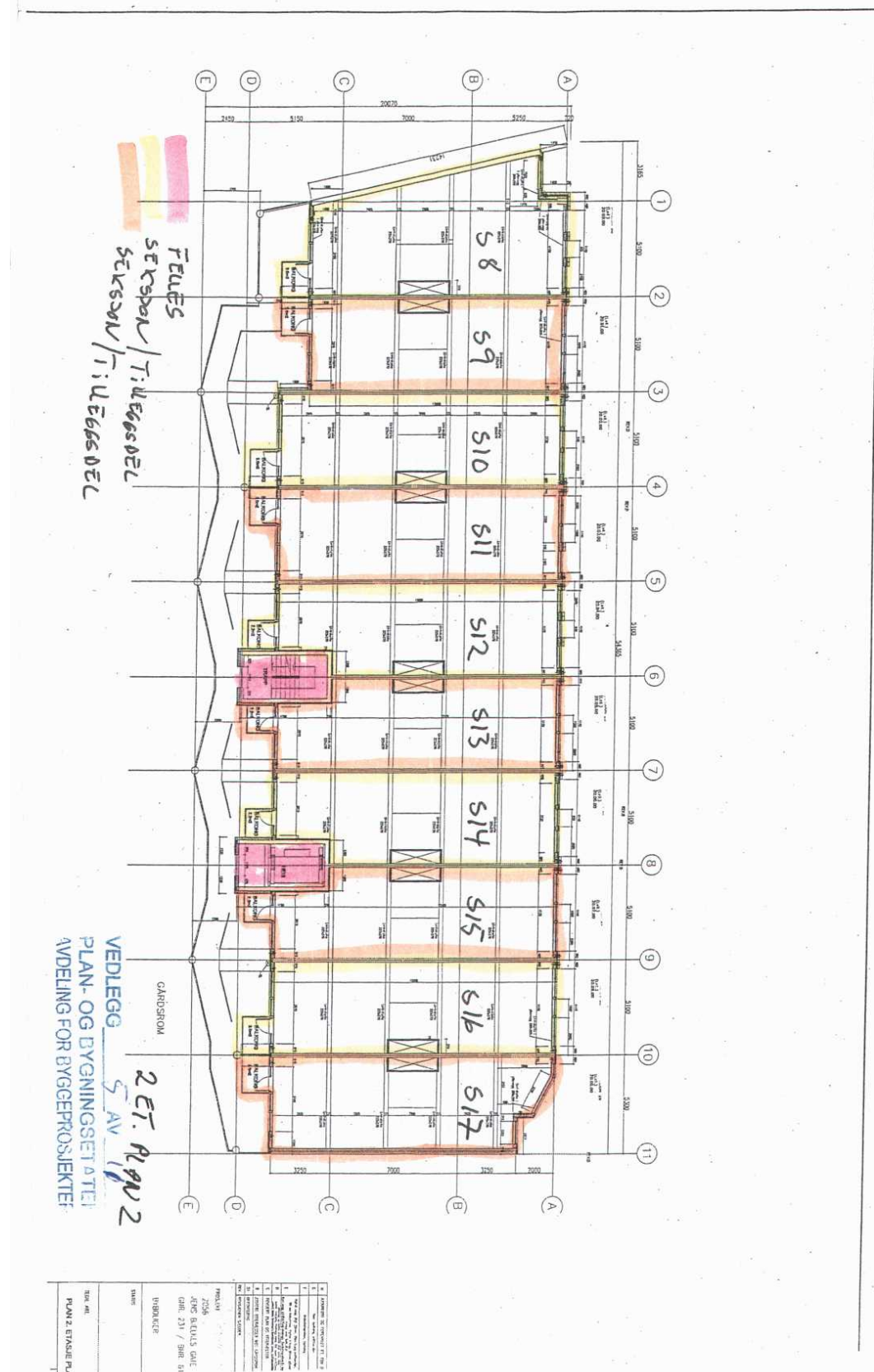
Dato	Underskrift	Stempel
25/4-2007		

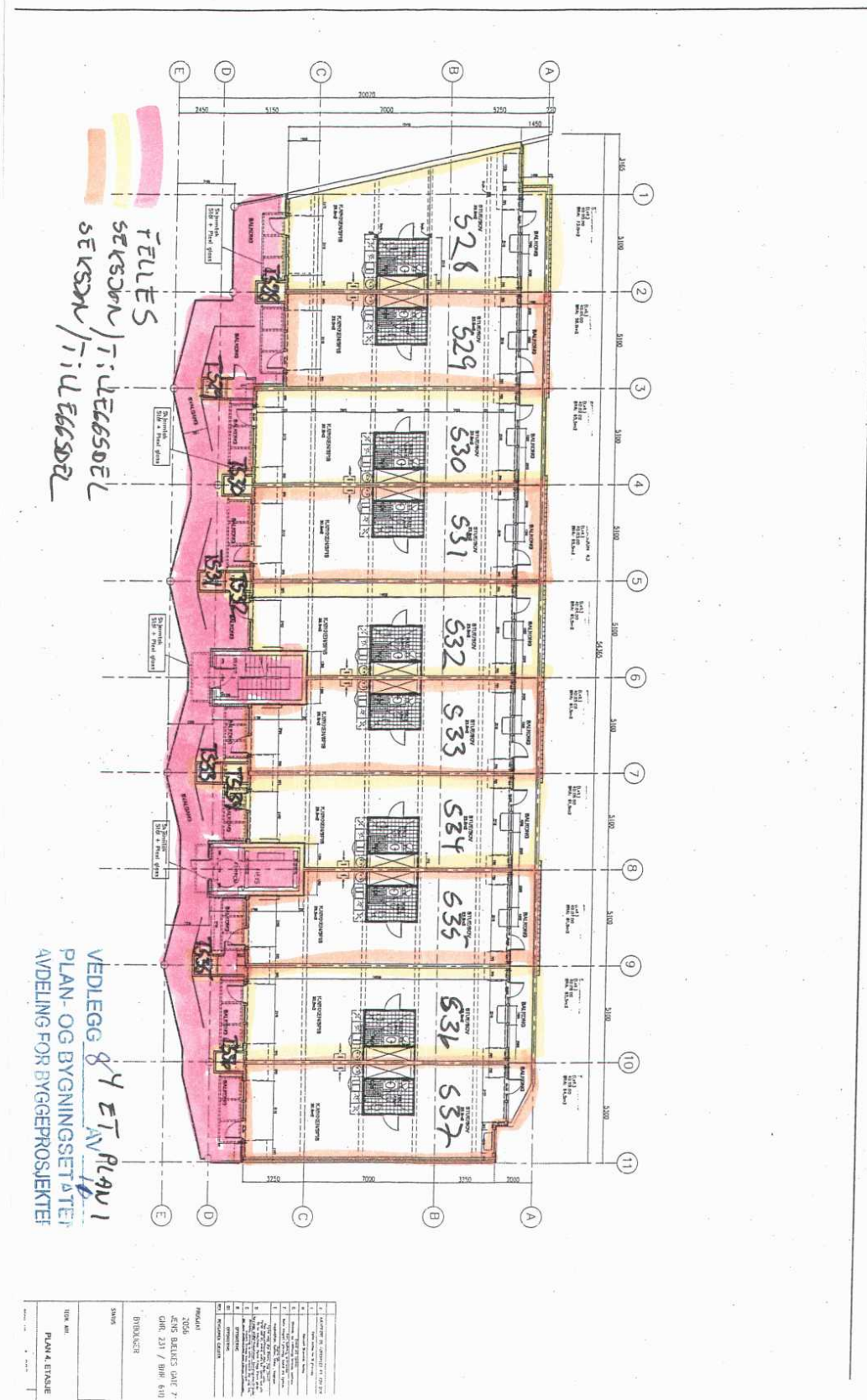
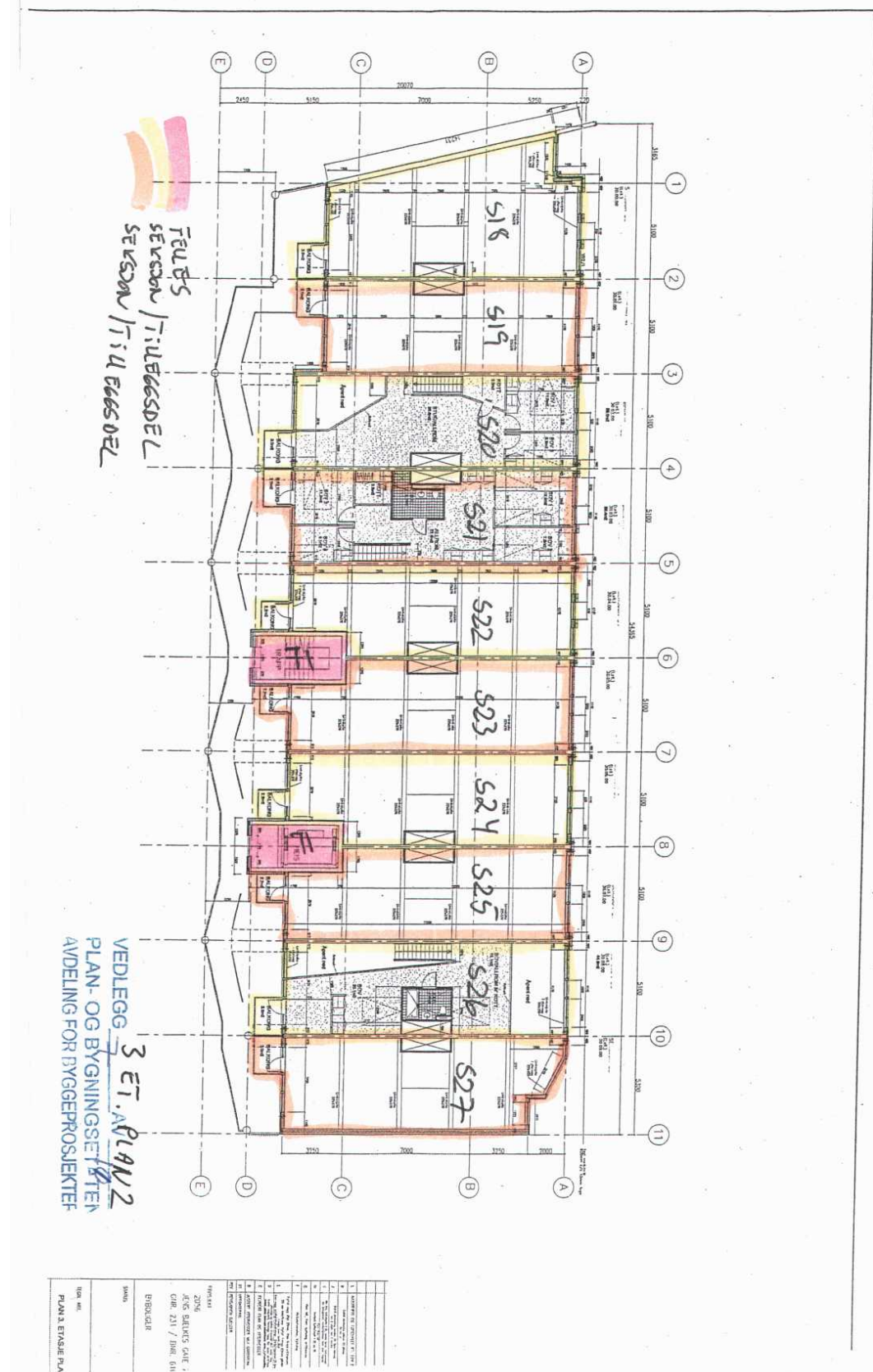
Noter:

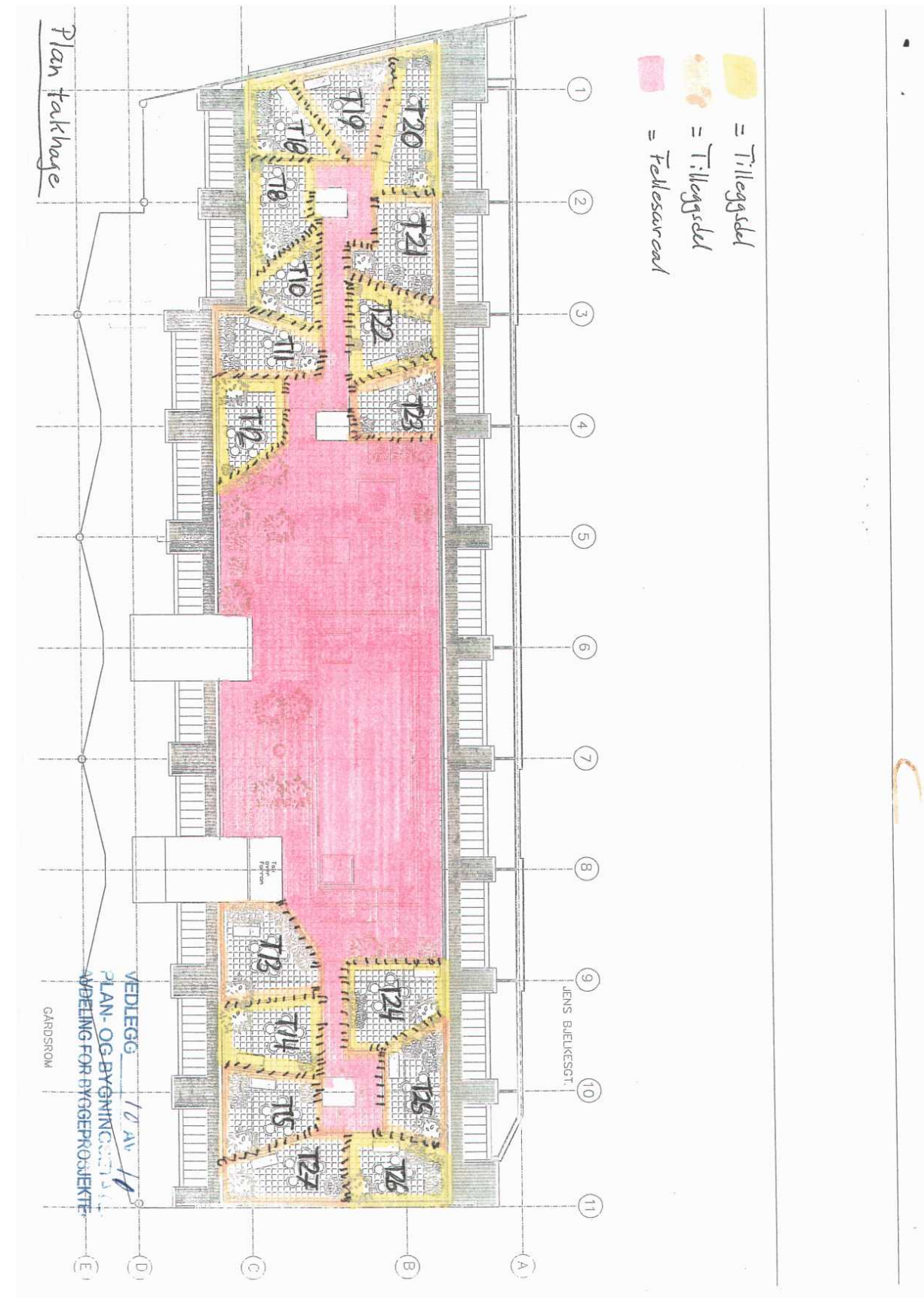
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

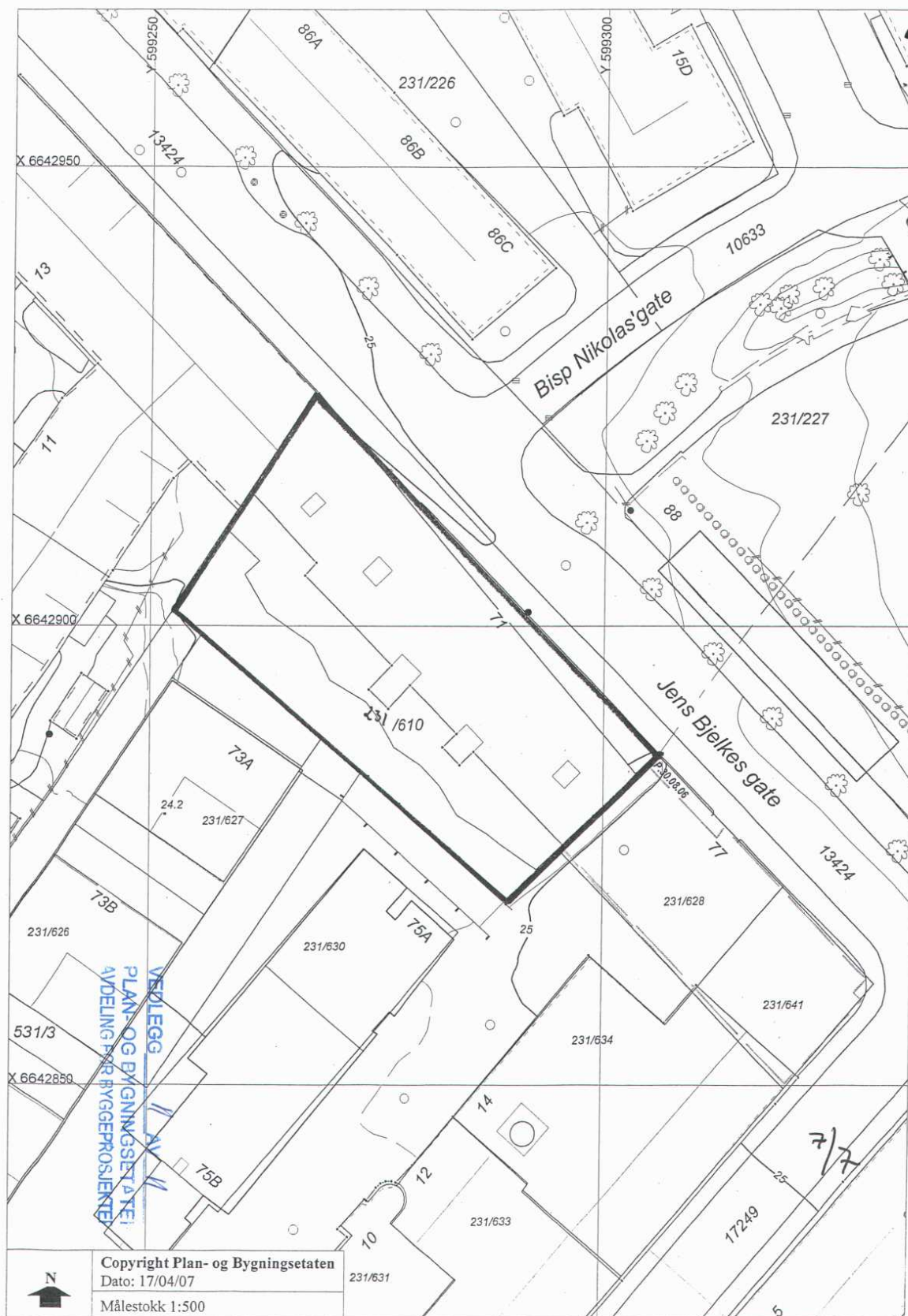












Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/610	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 557 981,14
Eiendomsadresse:	Jens Bjelkes gate 71 0652 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Tambourgården Eierseksjonssameiet c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Tambourgården Sameiet	Totalt	NOK 557 981,14

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	137 263,57	0,00	25090000069038022	11799310	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			137 263,57					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	287 102,46
Vann- og avløpsgebyr	270 878,68
Totale avgifter	557 981,14

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/610	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 5 926,03
Eiendomsadresse:	Jens Bjelkes gate 71 0652 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Finest AS Jens Bjelkes gate 71 0652 OSLO		
Eiernavn:	Finest AS	Totalt	NOK 5 926,03

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	1 493,68	0,00	25090000288873019	11798762	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			1 493,68					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	5 926,03
Totale avgifter	5 926,03

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 02.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/610/0/20

DelNr. 1

Kommunale avgifter

NOK 0,00

Eiendomsadresse:

Jens Bjelkes gate 71

Eiendomsskatt

NOK 5 543,00

Fakturamottaker:

Aiuvalasit Silvia

0652, Jens Bjelkes Gate 71

0652 OSLO

Eiernavn:

Aiuvalasit Silvia

Totalt

NOK 5 543,00

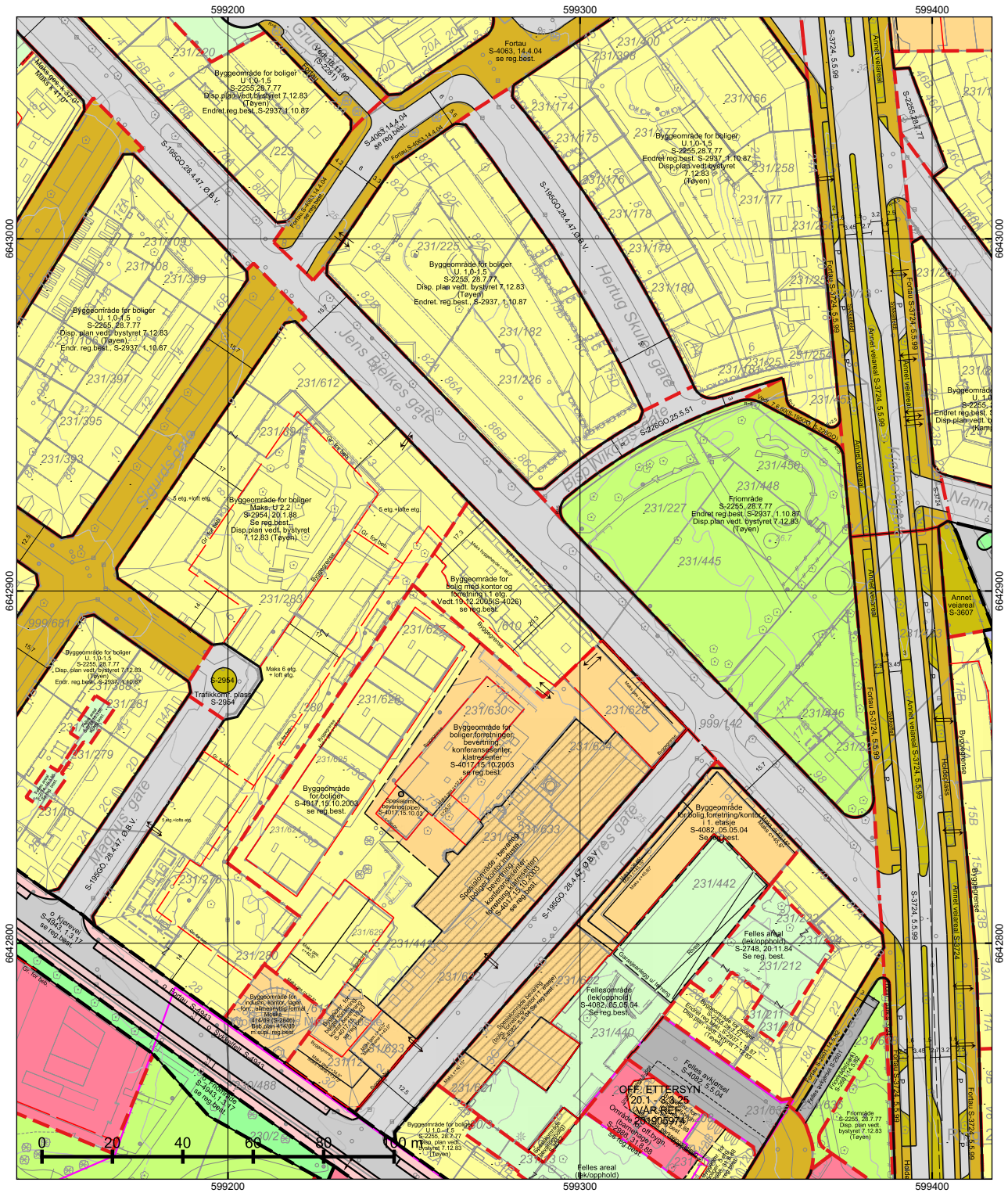
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	1 385,75	0,00	25090000215583020	11803574	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			1 385,75					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 543,00
Totale avgifter	5 543,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147485/ 86519371	Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/610	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde

- Z

Oppheving av eiendomsgrense
- ↑

Inn-/utkjøring
- ↔

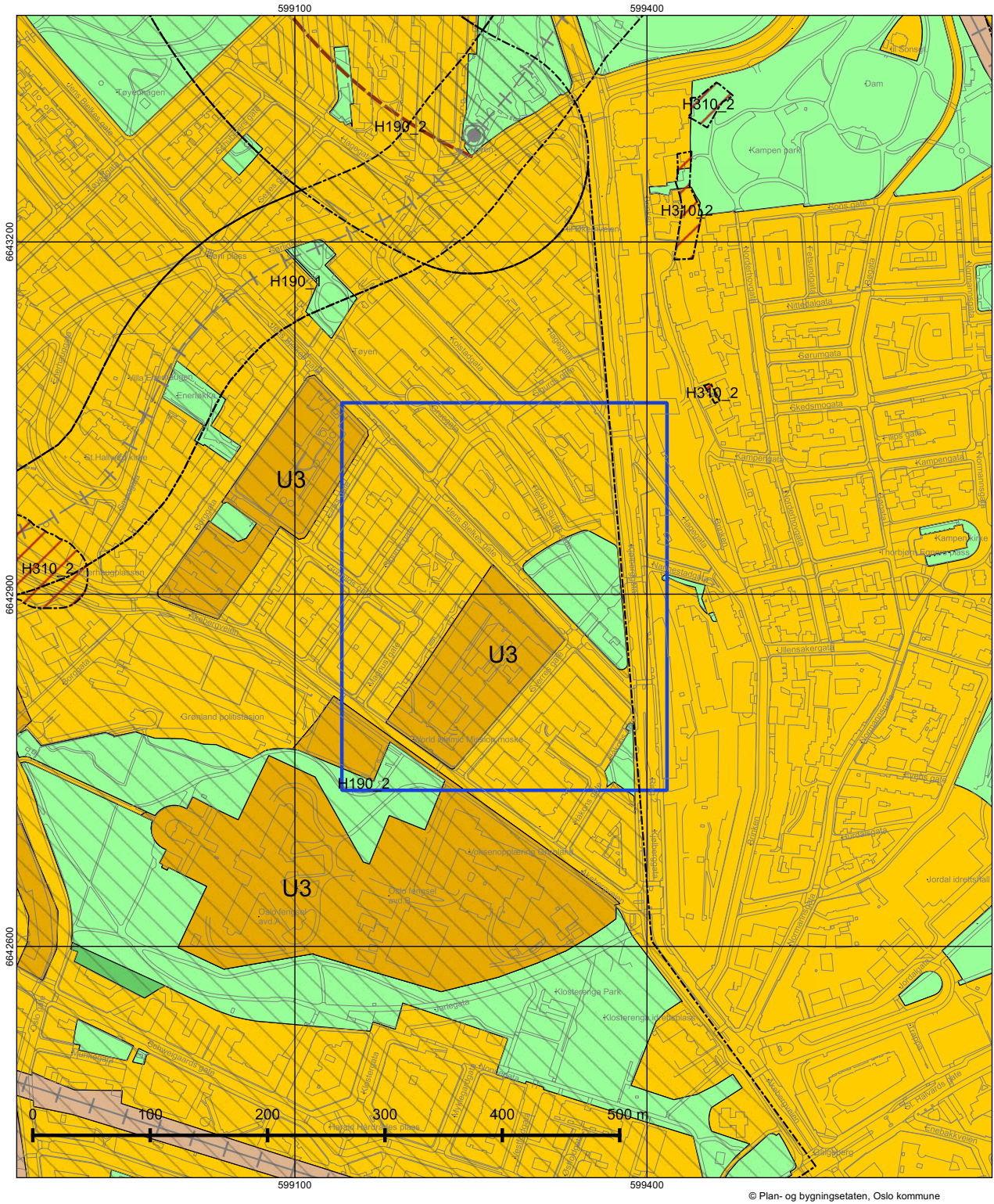
Avkjørsel

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

- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 17.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147485/86519371
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



V191205

JENS BJELKES GSATE 71. Mindre vesentlig reguleringsendring. Endres slik at siste set-ning i de opprinnelige reulerings- bestemmelsenes § 3.3 ledd strykes

Vedtaksdato: 19.12.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: [200515265](#)
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4026

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4026, JENS BJELKES GATE 71
Gnr. 231, bnr. 610

- § 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 000113, datert 11.06.2001 og revidert 28.11.2002.
- § 2. *Formål*
Området reguleres til byggeområde for boliger. Det tillates innpasset kontor og forretning i første etasje mot Jens Bjelkes gate.
- § 3. *Bebyggelsen*
Ny bebyggelse skal oppføres i reguleringslinje mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum byggehøyder. Maksimum gesims mot gate er på kote 41,2. Over gesims tillates maksimum byggehøyde på kote 46,0 tilbaketrukket 1,2 m fa hovedfasade mot gate. Heis, trapp og mindre takoppbygg, som ikke skal utgjøre mer enn 20 % av den horisontale takflaten, kan tillates oppført med maksimal byggehøyde på kote 49,0.
- For garasjekjeller tillates tomten utbygd med %-BYA = 100 %. Garasjekjeller tillates oppført med maksimal byggehøyde på kote 25,3. Maksimum byggedybde uten altan er 15,8 m og med altan og forhage 20,3 m. Ved gavl er maksimum byggedybde inklusiv altan 17,3 m. Tomten tillates utbygd med et maksimalt bruksareal på T-BRA = 7 650 m². Arealer under bakken er ikke medregnet i bruksarealet.
- Bebyggelsen kan bestå av inntil 36 boligenheter og hovedsakelig næringsarealer i første etasje.
- § 4. *Atkomst*
Atkomst skal være fra Jens Bjelke gate over naboeiendommen, gnr. 231 bnr. 441, som vist med piler på plankartet.
- § 5. *Parkering*
Parkering skal i sin helhet opparbeides i parkeringskjeller, med minimum 0,9 parkeringsplasser pr. bolig. 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for bevegelseshemmede. Det skal settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering. For forretnings- og kontorvirksomheten skal det avsettes parkeringsplasser til serviceparkering og varemottak.
- Dersom planens intensjon om utbygging av leiligheter i tråd med Selvaags forskningsprosjekt "Bebyggelsesprisnipp for fremtidens integrerte by" ikke kan gjennomføres, skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm legges til grunn.
- § 6. *Uteoppholdsarealer*
Det skal til sammen opparbeides minst 33 m² uteareal pr. bolig. Dette skal fordeles med minst 9 m² uteareal pr. boenhet direkte tilknyttet den enkelte enhets bruksareal, som balkong. Det skal opparbeides minst 13 m² uteareal pr. enhet som felles takterrasse, inklusive eventuelle fellesbygg på takterrassen. Videre opparbeides det 11 m² uteareal pr. bolig på terreng i sør. Atkomst og uteareal skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse. Dersom planens intensjon om utbygging av leiligheter i tråd med Selvaags forskningsprosjekt "Bebyggelsesprinsipper for fremtidens integrerte by" ikke kan gjennomføres, skal minst 25 % av BRA bolig opparbeides til uteareal.
- § 7. *Forurensning*
Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250141 . Vår ref.: 5941-1-20 Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tambourgården Eierseksj.Sameie
Organisasjonsnr: 991381813
Seksjonseier: Johnsen, Arne Hogstad
Medeier: Aiuvalasit, Silvia
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Jens Bjelkes Gate 71, 0652 OSLO
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 231
Bnr. 610

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78634351.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje plasser er tilleggsareal til den enkelte seksjon, plassen følger leiligheten. Skal garasjeplassen selges utenom, må det foretas en reseksjonering. Skjema for avlesing av gassmåler følger bak husordensreglene. Avregning av gass skjer 1 gang pr år. Gassen må leses av ved eierskifte for de som har gass, og skjema må returneres til OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet har felles takterrasse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208209736
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 7 546 990,00
Innfrielsesdato: 30.12.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 224,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån (Renter og avdrag)	1 957,00	
Felleskostnader	4 008,00	
Kabel-tv	259,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 174,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 447,-
Annen formue:	26 005,-
Gjeld:	207 576,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208209736
Restsaldo:	201 679,20
Kapitalkostnader:	1 927,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 679,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Peder Herlin Solberg, e-post:

tambourgarden@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29. mai 2007, med endringer 13.05.2008, 16.04.2009, 18.11.2010

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Tambourgården Eierseksjonssameie (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen,

Gnr 231 bnr 610 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 30 boligseksjoner, 6 seksjoner er kombinert for bolig og næring, og 1 næringsseksjon i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst den 25.04.2007. Eierbrøkene, for alle seksjoner unntatt 10 til 16, fastsettes ut fra den enkelte bruksenhets utnyttbare areal eksklusive tilleggsdel. For seksjon 10 til 16 fastsettes eierbrøken etter utbygd grunnareal. Nevnte bestemmelser skal tinglyses på seksjon 10 til 16.

Liste over seksjonene med eierbrøker og tilleggsdeler vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjon, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig utlempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter.

Fordelingen er basert på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater og butikkfasader for næringsdelen, herunder egne inngangsdører og utstillingsvinduer med omramming
- Vekter og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater for boligdelen med balkonger og terrasser, herunder også egne inngangsdører og vinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser som kabel-TV, telefoni, bredbånd, sikkerhetssystemer og lignende

Som for eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdene. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

Dersom seksjonseier oppdager skadedyr (eks kakerlakker) eller andre type skader (vannlekkasje etc) som kan få konsekvenser for andre seksjoner eller fellesareal, i egen seksjon, plikter vedkommende å varsle styret umiddelbart. Unnlatelse av å varsle kan gi ytterligere spredning og skade, og vil medføre erstatningsansvar.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha ett styret bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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 sameiermøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning

2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. velge styremedlemmer

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertal av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 annet ledd, kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Eiendommen.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon.

Krav til forutgående godkjenning gjelder også eventuell installering av varmeovner på terrassene. Bygningsmessige arbeid på den enkelte seksjon som gjelder innsettelse og innredning av plan 2 skal være i tråd med offentligrettslige krav på byggetidspunktet. Eventuelle avvik fra nevnte krav eller andre bygningsmessige feil og mangler på den enkelte seksjon som utspringer fra dette skal styret kreve rettet. Dersom ikke eier av seksjonen, på tross av skrift varsel, retter dette innen rimelig tid, kan styret igangsette bygningsarbeid for eiers regning og risiko.

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

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er á jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende takterrasse, fellesarealer og egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Taket på Tambourgården er oppdelt i 17 takterrasser samt fellesarealer. Disse 17 takterrassene er tilleggsdeler til seksjoner angitt i seksjonsbegjæringen.

Fellesarealet og de enkelte tilleggsdeler skal være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tambourgården. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på terrasser/utearealer.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Eiendommens skiltingsprogram.

Ved skade hvor Sameiets forsikring dekker skadekostnadene, og hvor skadeårsaken skyldes uaktsomhet fra beboers side, eller feil på seksjonens bygde boenhet (vann, strøm etc), skal eier av seksjonen hvor skaden oppstod betale egenandelen på Sameiets forsikring. Takstmann vil kunne avdekke skadeårsaken. Styret avgjør dersom det er tvil om årsaksforhold.

§ 11 Pålegg om salg- og tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr.lov om eierseksjoner § 27. Det samme gjelder for sameierens bruk av takparsell.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5941
Tambourgården Eierseksj.Sameie

Velkommen til årsmøte i Tambourgården Eierseksj.Sameie

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Takterrassen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tambourgården Eierseksj.Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver fra Obos, Eirik Skarå, foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.620.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 118.620

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alberte Marie Ruud
- Eric Lindset

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

- Nicoline Toresen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Erlend Coll-Smines	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Eric Lindset	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Nora Helle Riise	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Alberte Marie Ruud	Jens Bjelkes Gate 71
Varamedlem	Anne-Britt Skarbø	Jens Bjelkes Gate 71
Varamedlem	Nicoline Toresen	Jens Bjelkes Gate 71

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via vibbo eller per epost: tambourgarden@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tambourgården Eierseksj.Sameie
Sameiet består av 37 seksjoner.
Tambourgården Eierseksj.Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991381813, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 610

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tambourgården Eierseksj.Sameie har [antall / Ingen] ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har etter valg på ordinært sameiermøte 11.04.2023 bestått av Erlend Coll-Smines (styreleder), Nora Helle Riise, Alberte Ruud og Eric Lindset. Varamedlemmer har vært Nicoline Lokdam og Anne-Britt Skarbø.

Vedlikehold

Det aller meste har det siste drøye året dreid seg om fasadeprosjektet som har vart lenge, og blitt mer omfattende enn hva som først var planlagt. Dette har nok skapt en del frustrasjon både for beboere og for styret. Det som er positivt, er at vi nå har en 4. etasje hvor fasaden og takene på oppløftene bør være tette i mange år til. Men vi ser fortsatt større oppgaver i kø fremover også, og det gjenstår fortsatt et innvendig forsikringsoppgjør i 4. etasje for de skader som har blitt påført leilighetene grunnet utett tak og fasade.

Nå etter at fasadeprosjektene var ferdige, og takhuset ikke lenger var i bruk som pauserom, benyttet vi muligheten til å gjøre den oppussingen av takhuset som ble vedtatt på årsmøtet for en tid tilbake. Så vi har nå lagt nytt gulv med lyddempende korkgulv under, samt malt veggflater.

Investeringer

Serveren til kameraovervåkning var tilårskommen, og ville til slutt ikke mer. Den står nok heller ikke i det beste miljøet nede i kjelleren. Ny server til overvåkningskamera ble derfor kjøpt inn. Vil i neste runde vurdere overgang til skybasert løsning for å slippe å ha hardware i kjelleren.

Vann i garasjen er et årlig tilbakevennende problem, som vi har vurdert ulike løsninger på opp gjennom årene. Men de fleste løsninger er enten vanskelige grunnet lav takhøyde eller andre tekniske begrensninger, eller veldig kostbare. Som en løsning endte vi heller på at vi nå i vår kjøpte en vannsuger med pumpe. Da kan vi suge opp vann, og vannet vil pumpes ut via en slange til sluket utenfor garasjeporten. Planen er at dette skal gjøres av vaktmester basert på når det er nødvendig.

Øvrig

Det ble på fjorårets årsmøte vedtatt å si opp kollektivavtalen vi hadde med Telia. Det ble videre vurdert om vi skulle kjøre videre uten noen avtale eller erstatte den med en ny avtale. Vi falt på at individuelle avtaler for den enkelte ble unødvendig dyrt for beboerne, men ønsket samtidig å gi beboerne frihet til å velge ganske fritt om de vil ha TV eller ikke. Vi hadde en tilbudsrunde som innvilverte flere parter og flere ulike tilbud fra de enkelte partene, og endte til slutt på GlobalConnect som tilbyder. Det har ikke vært helt knirkefritt da det har vært litt feilinformasjon

underveis fra selger og vi har endt opp med noe litt annet enn forespeilet. Men prismessig er det en god avtale, men den er litt mangelfull med hensyn til utstyret som ble forespeilet med hensyn til trådløstnett i seksjonene, samt at hastigheten ikke er helt der den er ment å være, men fortsatt høyere enn de de aller fleste hadde tidligere til en lavere pris.

Elbil ladere ble tidligere driftet av Fortum. Fortum valgte å legge ned sin satsing på ladere i sameier og borettslag, og vi måtte dermed bytte, noe vi vurderte uansett grunnet dårlig service. Ny driftsleverandør for elbilladere er Elaway. Dette åpnet også for at ladeprisen ikke lenger er fastsatt av styret, men baserer seg på timesspot, og man har mulighet til å lease lader om man ikke ønsker å kjøpe lader.

Da det ble satt inn en ekstra garasjeport begynte vi å oppleve mange utfordringer med de gamle portåpnerne. Dette fant vi ikke helt ut årsaken til. Disse problemene i sammenheng med at fjernkontroller til porten er uforholdsmessig dyre, gjorde at vi vurderte andre løsninger. Valgte Parqio som leverandør av mobilbasert løsning, som kobler seg til allerede eksisterende Unloc brukerbasis. I tillegg fikk vi med skiltgjenkjenning som en valgfri ekstrafunksjon.

Av øvrige servicer/vedlikehold som er utført kan følgende nevnes:

- Service på heis
- Årlig service på garasjeport
- Service på peiser
- Årlig kontroll av gasstank
- Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i seksjoner
- Elkontroll
- Kontroll av felles brannvarslingsanlegg
- Kontroll av ladeanlegg elbiler

Forsikring

Det har i perioden vært flere forsikringssaker blant beboerne. Dette har i hovedsak vært relatert til fukt. Forsikringssakene behandles av vårt forsikringsselskap Gjensidige, samt OBOS Forvaltning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr. 2.113.371.

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr. 7.758.896. Det er betydelig høyere enn budsjettet og det skyldes drift og vedlikehold.

Finanskostnader/Inntekter

Finanskostnader er kr. 278.093. Det er høyere enn budsjettet og skyldes økt låneopptak i fbm med drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.460.977.

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tambourgården Eierseksj.Sameie.

Lån

Tambourgården Eierseksj.Sameie har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnader for året 2024.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene
Fra 01.02.24.

Det er i tillegg etablert en egen kategori som heter Lån/renter. Denne kategorien vil justeres tilsvarende hva sameiet betaler i renter/avdrag på lån per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tambourgården Eierseksjonssameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 991 381 813, KUNDENR. 5941

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 113 371	1 991 488	2 054 000	2 133 000
Ladeinntekter EL-bil	3	40 885	23 112	0	30 000
Andre inntekter	4	7 284	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 161 540	2 016 100	2 054 000	2 163 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-15 718	-15 002	-15 718	-26 596
Styrehonorar	6	-111 476	-106 399	-111 477	-118 620
Revisjonshonorar	7	-10 625	-7 500	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 983	-90 355	-94 150	-99 500
Konsulenthonorar	8	-106 760	-228 800	-56 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-5 935 635	-2 107 427	-2 255 000	0
Forsikringer		-432 557	-343 090	-350 000	-472 000
Kommunale avgifter	10	-451 967	-385 104	-452 131	-515 000
Energi/fyring		-67 572	-84 544	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 056	-137 314	-145 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-380 547	-292 264	-271 500	-340 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 758 896	-3 797 798	-3 858 476	-1 822 216
DRIFTSRESULTAT		-5 597 356	-1 781 698	-1 804 476	340 784
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	77 028	44 561	0	0
Finanskostnader	13	-278 093	-14 209	-207 000	-347 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-201 065	30 352	-207 000	-347 000
ÅRSRESULTAT		-5 798 421	-1 751 345	-2 011 476	-6 216
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-259 397	-1 751 345		
Udekket tap		-5 539 024	0		

TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 991 381 813, KUNDENR. 5941

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		153 107	22 772
Kundefordringer		8 702	70
Forskuddsbetalte kostnader		226 687	221 974
Energiavregning	16	73 477	51 316
Driftskonto OBOS-banken		3 118 042	2 549 886
Sparekonto OBOS-banken		1 180 386	1 149 313
SUM OMLØPSMIDLER		4 760 402	3 995 332
SUM EIENDELER		4 760 402	3 995 332
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	259 398
Udekket tap	14	-5 539 024	0
SUM EGENKAPITAL		-5 539 024	259 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 000 000	3 484 699
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 000 000	3 484 699
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 605	10 293
Leverandørgjeld		2 252 015	239 825
Påløpte renter		18 805	1 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 299 425	251 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 760 402	3 995 332
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024
Styret i Tambourgården Eierseksjonssameiet

Erlend Coll-smines /s/ Nora Helle Riise /s/ Eric Lindset /s/

Alberte Marie Ruud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 868 040
Kabel-TV	170 607
Forretningslokale	74 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 113 371

NOTE: 3

Ladeinntekter EL-bil

Ladeinntekter EL-bil	40 885
SUM LADEINNTEKTER EL-BIL	40 885

NOTE: 4

ANDRE INNTEKTER

Inntektsført fordring F900041 fra 2019	234
Nøkler, ViaOBOS	4 950
Utleie, ViaOBOS	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	7 284

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 718
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 718

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

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 111 476. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 22 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 8

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 198
Byggeledelse, Prosjekt Planung AS	-102 563
SUM KONSULENTHONORAR	-106 760

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsarbeid, Byggsørvis Welin AS	-5 570 008
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 570 008
Drift/vedlikehold bygninger	-145 513
Drift/vedlikehold elektro	-28 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 452
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 826
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 935 635

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-201 113
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-250 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-451 967

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 468
Driftsmateriell	-979
Vaktmestertjenester	-141 225
Renhold ved firmaer	-85 599
Andre fremmede tjenester	-95 272
Trykksaker	-466
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 000
Andre kontorkostnader	-491
Porto	-260
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 888
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-380 547

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 018
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 847
SUM FINANSINNTEKTER	77 028

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 762
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 805
Renter på leverandørgjeld	-685
SUM FINANSKOSTNADER	-278 093

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet nedenfor (OBOS01) ble opprettet i desember 2022 og innfridd i juli 2023.

Opprinnelig 2022	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	15 301
Nedbetalt i år	3 484 699

0

Lånet nedenfor (OBOS02) ble opprettet i august og innfridd i desember 2023.

Opprinnelig 2023	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	5 000 000

0

Rentesats pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-8 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 000 000
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

KOSTNADER

Propan	60 672
Vedlikehold	12 805
SUM KOSTNADER	73 477

SUM ENERGIAVREGNING	73 477
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78634351. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Bytte av gasstank	
2017	Lekeplass tak opprustet	
2017	Bytte av gjerder mellom parsellene	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 5941 Selskapsnavn: Tambourgården Eierseksj.Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TAMBOURGÅRDEN

Vedtatt av ordinært sameiermøte 13.05.2008
Revidert på ekstraordinært sameiermøte 18.11.2010
Revidert på ordinært sameiermøte 27.03.2014
Revidert på ordinært sameiermøte 19.03.2015
Revidert på ordinært sameiermøte 21.03.2017
Revidert på ordinært årsmøte 21.03.2018

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Tambourgården utarbeidet følgende ordensregler for sameiet.

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. De som omfattes av punkt 1.1. plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, og fellesarealer.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget, fellesboder og søppelrom).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården, på svalgangen, på takterrassen eller foran hovedinngang. Det skal vises hensyn til andre beboere ved røyking på utendørs fellesarealer.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerene i søppelrommet.
- 2.5. Balkonger, ganger, trapper, fellesarealer på bakkeplan o.l skal det ikke henges møbler eller noen form for gjenstander, det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall. Fellesareal som inngangsparti og svalganger skal heller ikke benyttes som oppbevaring for barnevogner, sykler og lignende
- 2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameites fellesarealer.

- 2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER (plass utenfor leilighet i svalgangen, samt liten balkong i leilighetens 2. etg)

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av svalganger og balkonger. Tepper må ikke ristes på balkonger, fra vinduer eller svalganger. Tepper skal ristes nede i bakgården.
- 3.3. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

- 4.1. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med godkjent rørlegger ved tette avløp.
- 4.2. Lydbærende elementer som TV, høyttalere etc må ikke henges direkte på murvegg mot nabo uten oppheng med spesiell demping av vibrasjoner/lyd (ref brosjyre som fulgte med kontrakten ved kjøp av leiligheten)
- 4.3. Trapp skal ikke monteres direkte i murvegg, men på bærebjelke av samme årsak som pkt 4.2.
- 4.4. Alt arbeid inne i leilighetene skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter, og av godkjente håndverkere der dette kreves. Ved brudd på byggeforskrifter vil leilighetens eier bli belastet for utredning, og ved pålegg måtte utføre og dokumentere nødvendige arbeider.

5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Ta kontakt med styret for bestilling av skilt.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.
- 6.3. Seksjonseiere skal følge reglene som inngår i «Skiltningsprogram for Tambourgården». Dette gjelder også næringsseksjoner.

7. ANTENNE

- 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles kabel-TV-anlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner (parabolantenne etc) utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

- 8.1. Husholdningsavfall:
Søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett

antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forøpling og lukt i anleggene. Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i felles søppelrom. Beboer må selv sørge for at byggavfall eller annet avfall blir fraktet vekk.

- 8.2. Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.
- 8.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 8.4. Søppel og byggavfall skal ikke lagres i garasjen eller på fellesområder. Dette medfører brannfare.
- 8.5. Søppel eller annet brennbart materiale skal ikke lagres utenfor leilighetene, på svalgangene eller på de små verandaene utenfor leilighetenes annet plan. Svalgangene er rømningsvei i bygget.

9. BOD

- 9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

- 10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. GARASJE

- 11.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.
- 11.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).
- 11.3. Garasjeplassen er kun til bilparkering. Dekk, skiboks og sykkel er tillatt dersom det fortsatt er plass til bilen innenfor oppmerkingen. Alt annet henvises til bod.

12. PARKERING OG KJØRING

- 12.1. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser i garasjekjeller eller gateparkering i Jens Bjelkes gate. Veien fra Jens Bjelkes gate ned i vårt garasjeanlegg, samt bakgården utenfor vår inngjerdede tomt, er privat eiet. Sameiet har ikke anledning til å parkere eller stoppe i bakgården eller på den private veien ned i garasjeanlegget. Sameiets beboere og andre tilknyttet vårt sameie har kun rett til å kjøre ned i garasjeanlegget. Ingen form for varelevering eller flyttetransport skal skje via bakgården.
- 12.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13. TRYGGHET

- 13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

- 14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15. BRUK AV HEISEN

- 15.1. For å stoppe heisen for av- og pålessing, benytt nøkkelen som står i heisen.
- 15.2. Ikke sperr fotocellene – da stopper heisen ”permanent”, og vi må tilkalle teknikker.
- 15.3. Dersom det er heisstans har styremedlemmene mulighet til å restarte heisen. Opplever du heisstans, kontakt styret.

16. BRUK AV TAKTERRASSEN

- 16.1. Barn må ikke oppholde seg på takterrassen uten kontinuerlig tilsyn av voksne.
- 16.2. Vær forsiktig når du griller – alle oppfordres til å bruke gassgrill da tennvæske osrer kraftig
- 16.3. Gjenstander som kan blåse ned må ikke oppbevares på taket. Lette bord, stoler, grill etc må eventuelt sikres når de ikke er i bruk.
- 16.4. Det skal ikke kastes gjenstander ned fra taket. Sigarettneiper kan i tillegg være brannfarlig

- 16.5. Beplantning i egen takparsell bør ikke rekke høyere opp enn gjerdet, for ikke å frata naboen utsikt og sol.
- 16.6. Parselleiere må vedlikeholde sine egne skillegjerder. Fjerne skrot, holde orden og rydde i egne parseller. Vann blomster.
- 16.7. Eier er ansvarlig for gjester som oppholder seg på taket, og at disse følger husordensreglene
- 16.8. Bruk krukke med sand til askebeger
- 16.9. Taketerrassen skal være et hyggelig sted å være for beboerne. Alle må derfor ta nødvendig hensyn til hverandre.

17. FELLESHUSET PÅ TAKET

- 17.1. Det er kun seksjonseiere som kan benytte felleshuset. Det kan ikke lånes eller leies ut til familie, venner, leieboere etc.
- 17.2. Ønsker man å benytte felleshuset, skriver man seg opp på kalender i postkassa ved inngangspartiet til den som er takhusansvarlig.
- 17.3. Nyttårsaften, 17. mai og St. Hansaften kan ikke reserveres. Da er takhuset åpent for alle.
- 17.4. Lokalet er låst når det ikke er i bruk. Nøkkel fås utlevert fra styret.
- 17.5. All søppel og gjenstander utenfor takhuset skal ryddes før man forlater lokalet.
- 17.6. Huset skal ryddes og vaskes etter bruk. Ryddig og vasking av huset skal være gjort innen kl. 14 dagen etter, dersom ikke annet er avtalt med andre som evt skal benytte huset dagen etter.
- 17.7. Huset kan reserveres over flere dager dersom behov
- 17.8. Beboeren som låner felleshuset er ansvarlig for at gjestene følger husordensreglene, samt ansvarlig for skader etc som måtte skje under "leieperioden".
- 17.9. Husk å bruke huset på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre brukere av taket, beboere eller naboer. Det er ikke anledning til å overnatte i takhuset.
- 17.10. Etter kl 23 skal det ikke spilles musikk til sjenanse for beboere eller naboer. Etter denne tid bør dører og vinduer lukkes.
- 17.11. Møbler; bord og stoler skal ikke fjernes fra huset

18. ENDRINGER

- 18.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

19. SANKSJONER

- 19.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.
- 19.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av
- 19.3. Søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, advokatutgifter etc.

Skiltingsprogram for Tambourgården

I Vedtektene for Tambourgården, vedtatt på generalforsamlingen i mai 2007, står det i **"§ 10 Særlige regler vedrørende takterrasse samt fellesarealer"** henvisning til "nærmere regler for skilting i Eiendommens skiltprogram". Etterfølgende beskriver skiltingsprogrammet for Tambourgården:

Næringsseksjonene i Tambourgården skal følge dette skiltprogrammet. Før bestilling/oppsett av skilt skal næringsseksjonseier innhente styrets godkjenning av skiltingen.

Reklameskilt, logoer og lignende kan monteres flatt på vegg i det tette feltet som skiller 1. og 2. etg i Næringsseksjonsdelens fasade Nord. Dette veggfeltet som avgrenses av vindusomrammingen har en høyde på ca. 60 cm. Ingen form for skilting skal festes på de teglkledde-/ pussede feltene i fasadene, eller vinduene.

Alle skilt- og reklameinnretninger med en samlet annonseringsflate over en kvadratmeter er i tillegg søknadspliktige hos plan og byggingsetaten.

Materiale: For å få et enhetlig uttrykk som står i stil med gårdens arkitektur, skal all skilting bestå av utstansede bokstaver i rustfritt børstet stål, med bakgrunnsfarge likeksisterende farge på vindusfeltet: RAL 7010 Grå. Ingen andre farger tillates.

Belysning: All belysning i forbindelse med skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktig hos plan og byggingsetaten.

Belysning av skilt på Tambourgården skal skje ved belysning fra baksiden, dvs bak bokstavene, eller ved belysning rettet inn mot skiltet (se bildet under).

Alle omkostninger vedr. skilting, inkl søknad for søknadspliktige skilt- og reklameinnretninger må kostes av de enkelte berørte næringsseksjonseiere.

Uttrag fra Oslo kommunes Designhåndbok:

Søknadsplikt

Oppsetting av skilt og reklame er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningslovens § 93 g, med unntak av ubelyste skilt- og reklameinnretninger flatt på vegg som alene eller i kombinasjon med andre slike innretninger har en samlet annonseringsflate som er mindre enn 1,0 kvm, jfr. samme lovs § 107, forskrift med veiledning, samt vedtekter.

Søknadsplikt hjemlet i plan- og bygningsloven medfører at det stilles spesielle krav til søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende, og betyr at bare sentralt eller lokalt godkjente foretak kan stå ansvarlig for utarbeidelse av søknaden, prosjektering, gjennomføring og kontroll av tiltaket.



På de to bildene er det markert med hvite rammer hvor skilt kan sette opp.



Eksempel på skilting som er iht. Tambourgårdens skiltprogram.



5941 TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gjelder kun seksjonene
8,9,1011,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37

AVLESNING GASSMÅLER VED EIERSKIFTER

Seksjonsnummer: _____

Målerstand: _____

Avlesningsdato: _____

Selgers nye adresse	Ny eier/kjøper
Navn: _____	Navn: _____
Ny adresse: _____	Adresse: _____
Postnr/sted: _____	Postnr/sted _____
Signatur: _____	Signatur: _____
Dato: _____	Dato: _____

Skjemaet returneres:

5941Tambourgården Eierseksjonssameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Avregning av forbruk gass gjøres én gang pr år. Dersom målerstand ikke avleses og skjema sendes sameiets forretningsfører i forbindelse med eierskifter, vil nåværende og tidligere eier være solidarisk ansvarlige for seksjonens kostnad til forbruk og service for gasspeis.

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 71 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 256 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	2 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min	1.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min	1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min	1.3 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

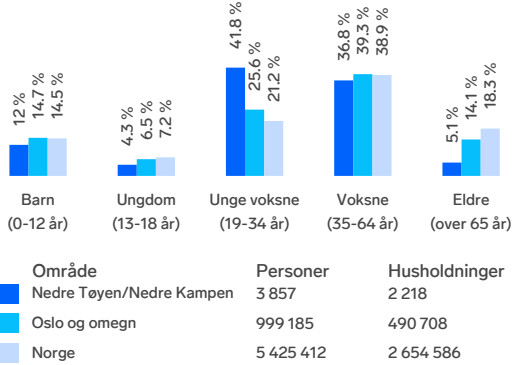
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min	0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 ... 42 barn	6 min	0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min	0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



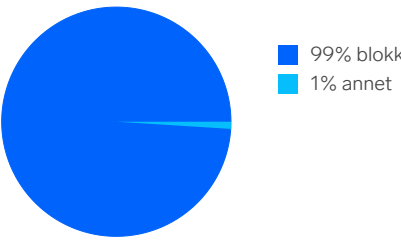
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min	
Fresh Fitness Grønland	8 min	

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

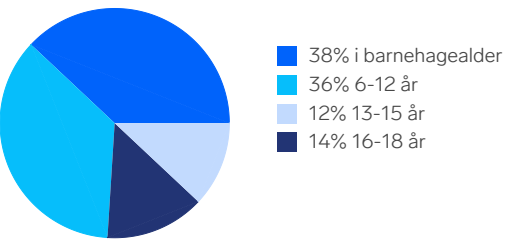
Sitat fra en lokalkjent



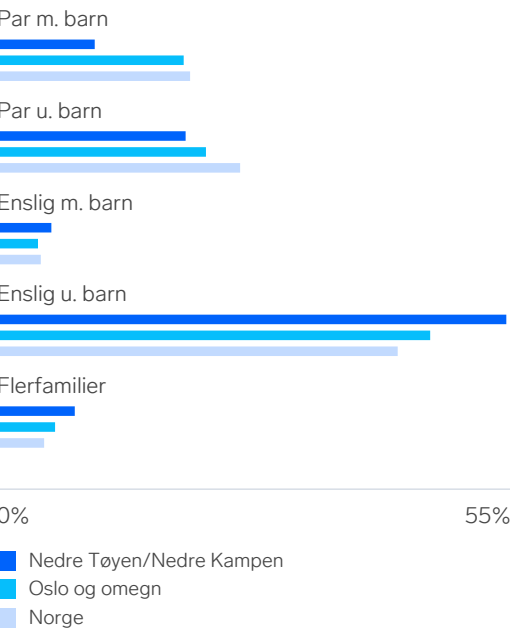
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

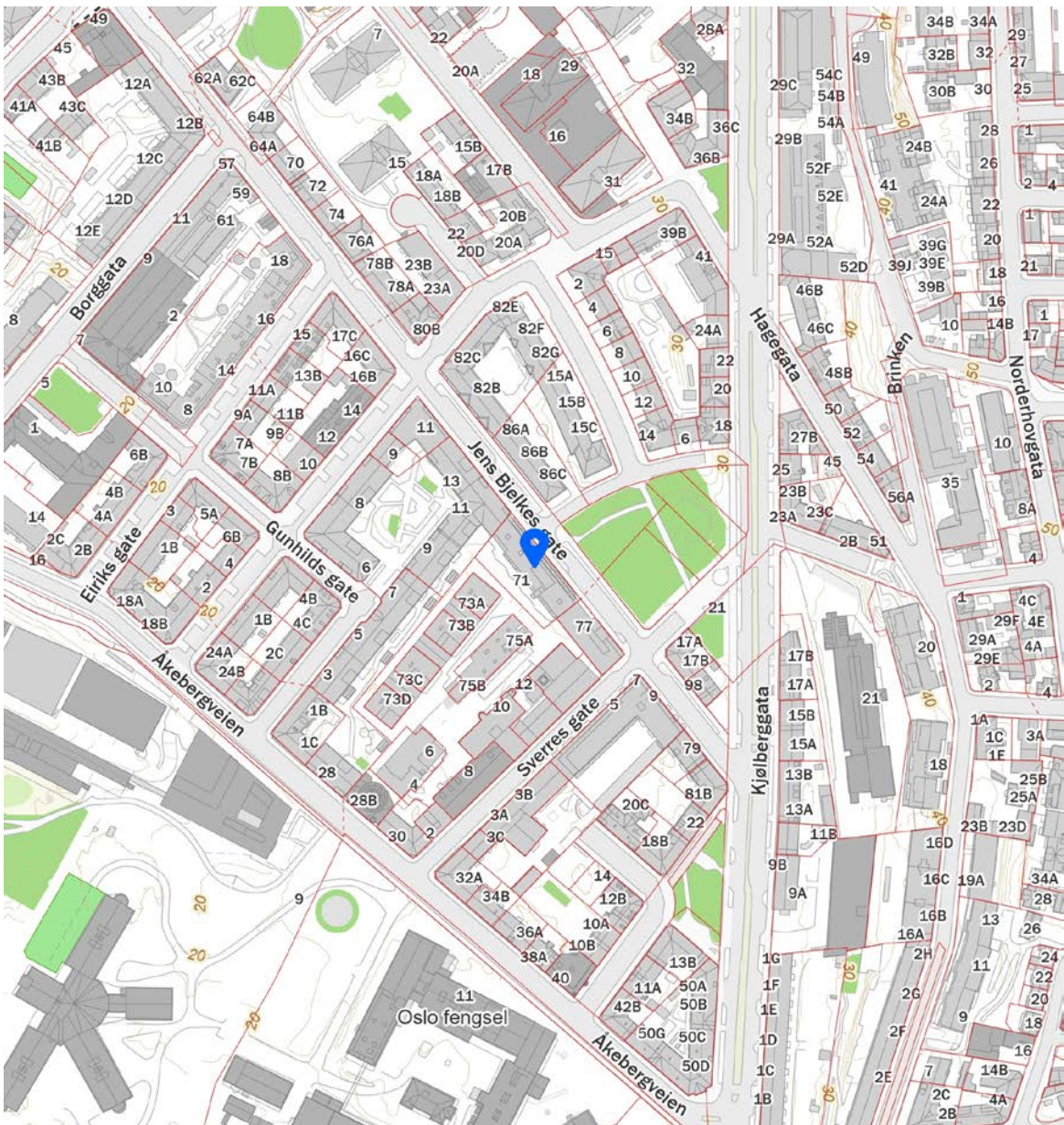
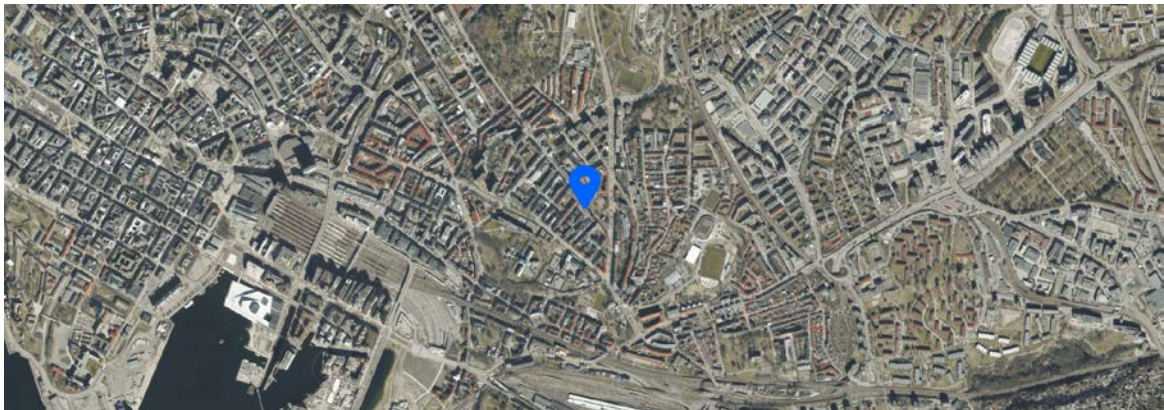


Familiesammensetning



Sivilstand

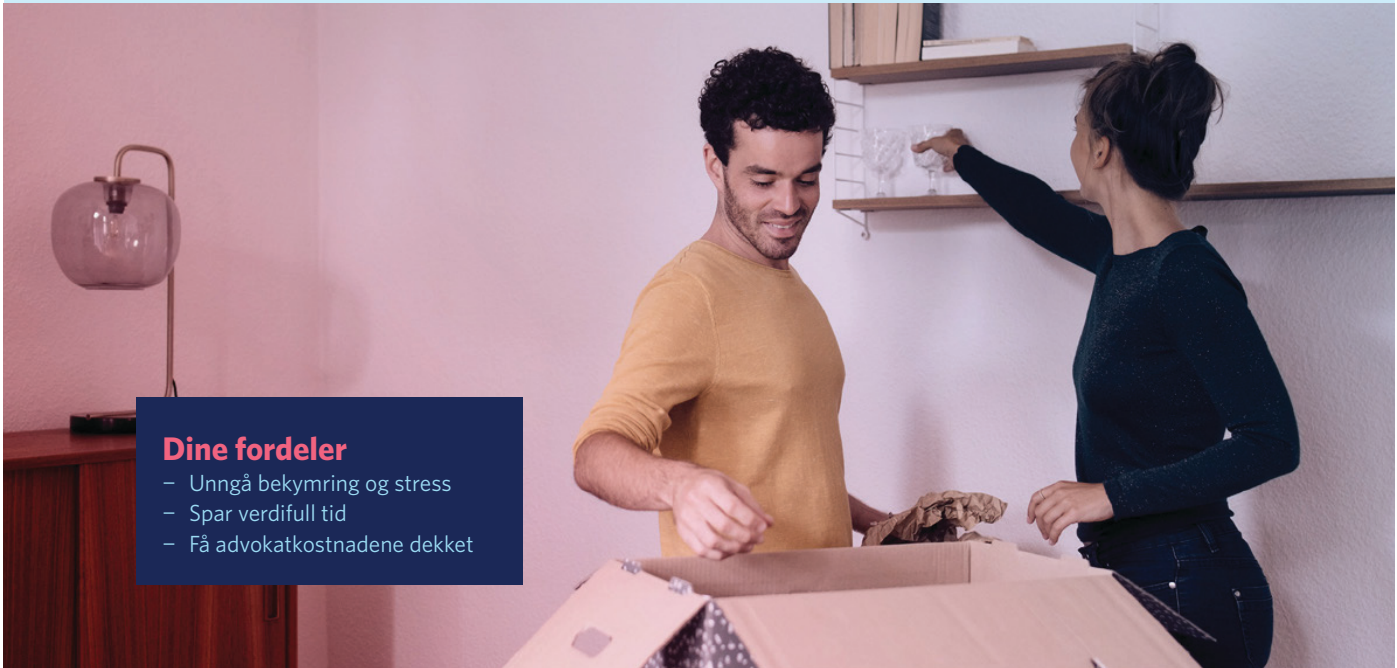
		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

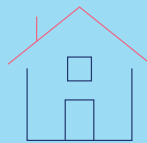
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING