

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 206 100,-
Omkostn.: Kr 275 250,-
Total ink omk.: Kr 11 231 350,-
Felleskostn.: Kr 6 033,-
Selger: Erlend Coll-Smines
Allegra Marie Coll-Smines

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 129/134 kvm
Tomtstr.: 1312.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 610
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1002250048

Rålekker penthouseleilighet over to plan

Velkommen til Jens Bjelkes gate 71 - En helt unik leilighet i Tambourgåden på Tøyen.

Generøs takhøyde, nydelig ståltrapp med trinn i granitt og glassfelter i gulv gir boligen x-faktor. Leiligheten kan i tillegg by på delikate farge- og materialvalg, store vindusflater og god romfordelig, som skaper en fantastisk atmosfære. To romslige uteplasser gir deg sol hele dagen, og en flott gasspeis holder deg varm på kaldere dager. Her har du easy living med heis som fører deg fra garasje plass til leilighet.

Høydepunkter:

- Fantastisk utsikt fra flere flotte uteplasser
- Gratis selskapslokale med 360 graders utsikt
- Rolig, men sentral beliggenhet
- Eksklusive materialvalg
- To delikate bad
- Tre gode soverom
- Garasje plass med lader

Dette er en bolig som må oppleves!

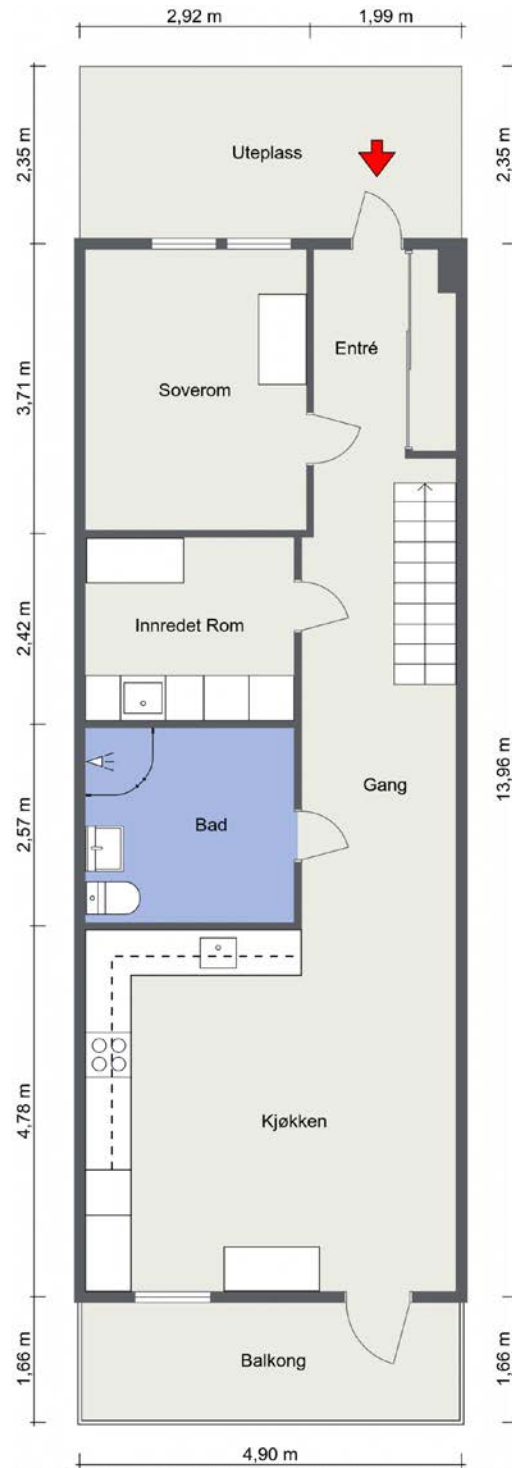


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	62
Tilstandsrapport	80
Egenerklæring	100
Nabolagsprofil	106
Budskjema	135

PLANTEGNING

7.ETASJE



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



En helt unik leilighet i Tambourgården på Tøyen.



Leiligheten byr på delikate farge- og materialvalg, store vindusflater og god romfordelig, som skaper en fantastisk atmosfære.



Det sosiale kjøkkenet har god plass til egen spisestue. Her er det hyggelig å dekke til både hverdag og fest.



En av to flotte uteplasser. Balkongen er på ca. 6kvm, og har nydelig utsikt mot Kampen og morgensol.



Balkongen ved kjøkkenet er vendt ut mot Sommerfrydhagen og rolige Jens Bjelkes gate. Her ser man byens tak østover.



Om sommeren er Jens Bjelkes gate frodig og fin, med trær og benker langs hele gaten. Gaten ble oppgradert i 2022 med beplantning, benker, overvannshåndtering og sykkelfelt.



På det sosiale kjøkkenet finner du også en gasspeis som yter 3,5 kw. Den holder deg varm når gradestokken kryper nedover og er et naturlig midtpunkt. Sentralt gassanlegg i sameiet.





Det velutstyrte kjøkkenet gjør matlagingen til en lek. Her har du rikelig med skap- og benkeplass å boltre deg på!



Kjøkkenet er innredet med slette fronter i høyglans, benkeplate i granitt og Tapwell blandebatteri.



Leiligheten byr på Miele hvitevarer, herunder integrert kaffemaskin, 75 cm bredt kombiskap og stekeovn, samt vinskap med temperatursoner, integrert isbitmaskin fra Norcool og Asko XL oppvaskmaskin med tre skuffer.





Trappen i stål og granitt med customlaget rekkverk fra Byemark stål er en x-faktor i leiligheten. Glassbro og åpent mellom etasjene skaper godt med gjennomlys i leiligheten.



Boligens andre uteplass finner du i tilknytning til éntreen. I éntreen finner du også en romslig, plassbygget garderobe med skyvedører. Her er det rikelig med oppbevaring. Varmekabler i entrégulv.



Seksjonene har hver sin sørvestvendte terrasse. Her har du sol fra ca. klokken 11 til sent på kveld.



Beliggenheten i 7.etasje gir deg følelsen av å være på byens tak. Denne siden av leiligheten vender mot et rolig, indre gårdrom.



God plass til sofa og utebord. Fantastiske solforhold.





Utformingen på leilighetene og svalgangen gir usjenerete uteplasser.



Her kan du nyte sene sommerkvelder.



Her kan du dyrke dine egne urter, tomater og jordbær. Selger har høstet jordbær helt til oktober, så her er det lunt!





Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen.





I 7.etasje finner du ett av leilighetens tre soverom.



Fra dette soverommet har du utsikt mot Oslofjorden og Sørenga.



Rommet er holdt i en dus gultone, og store vindusflater gir godt med naturlig lys.





I tillegg til dobbeltseng er det god plass til hjemmekontor.





Rommet gir forøvrig god plass til dobbeltseng og lagring.



Badet i 7.etasje er flislagt med lyse fliser på vegg og kontrastfliser på gulv.



Badet er innredet med servant i stein på eik benkeplate, Grohe blandebatteri, speil med lys og anti dugg funksjon, hjørnedusj med dusjdører fra INR og vegghengt toalett.





I 7. etasje finner du rom innredet som vaskerom, utstyrt med Miele vaskemaskin og tørketrommel.



Rommet kan ikke defineres som vaskerom da det ikke er sluk i gulvet.



Rommet har for øvrig fliser på gulv, malte vegger, samt flis mellom benk og overskap. Kjøkkenbenk med nedfelt oppvaskkum i laminat benkeplate. Rikelig med lagringplass! Designbelysning fra Glashütte Limbourg.

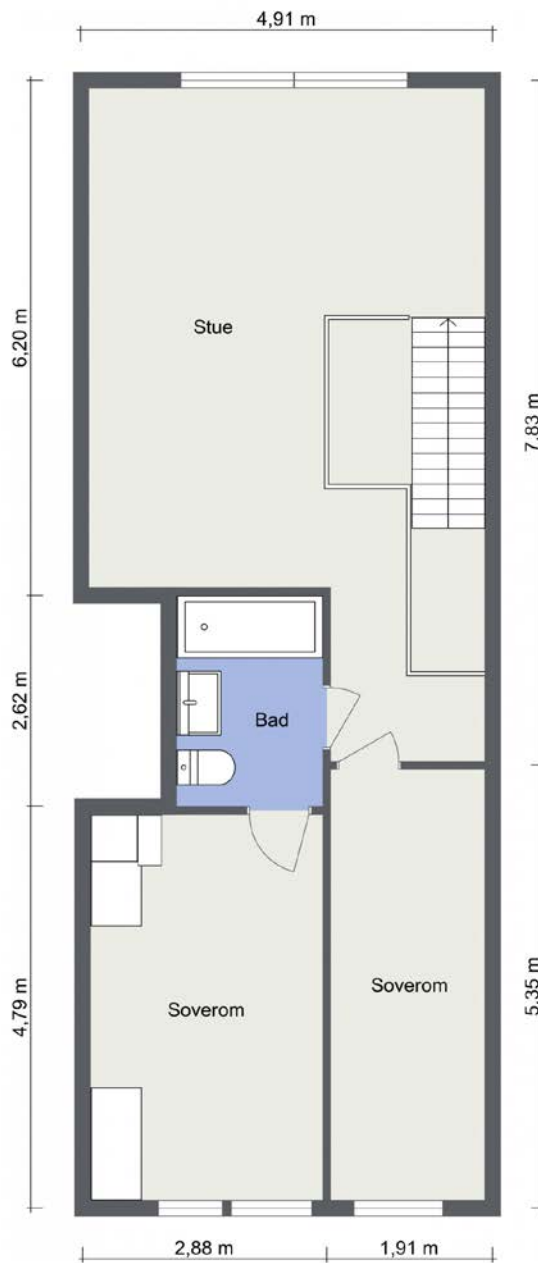


Glassbroen og den åpne løsningen mellom etasjene og gir et sosialt allrom og skaper fantastiske lysforhold i leiligheten. Glassbroen fører deg også fra stue til soverommene og bad i 8.etg.



PLANTEGNING

8.ETASJE

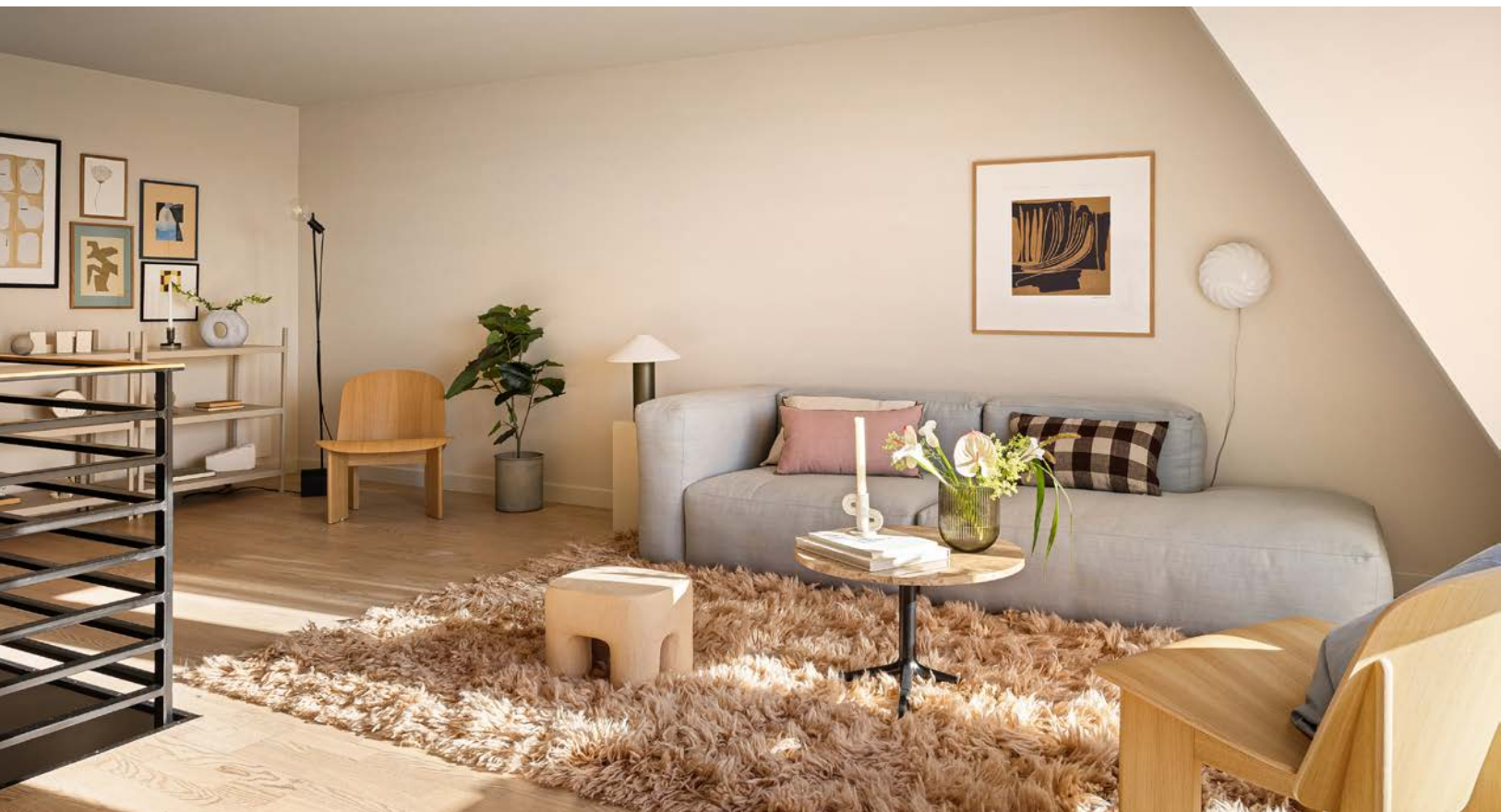


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stuen er lys og luftig med god plass til hyggelig sofakrok. Her har du en fantastisk vy over Oslo og fjordutsikt.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, som skaper en god romfølelse.



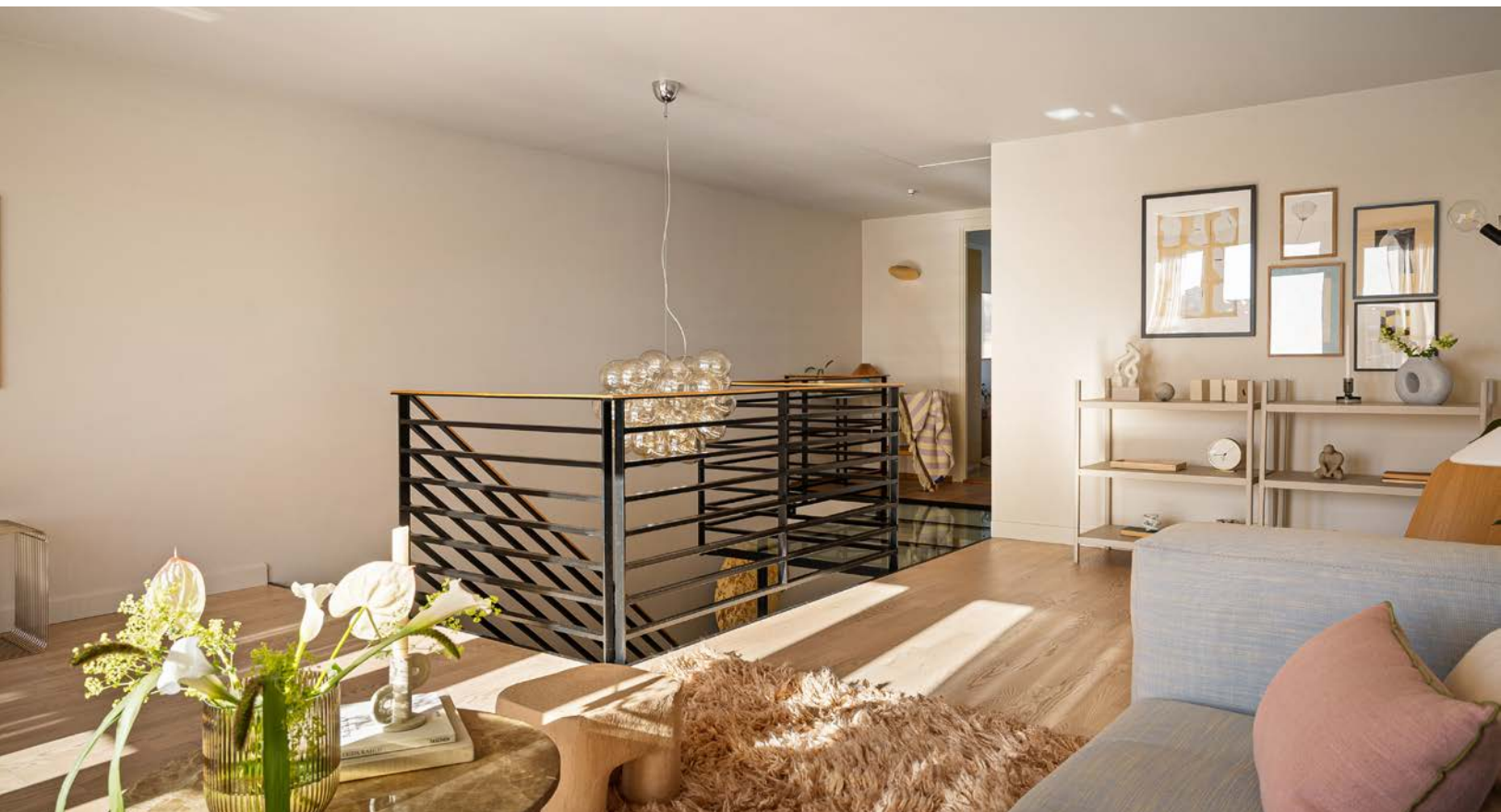
Her er det nydelig utsikt og fransk balkong.



Her ser du byens tak og Oslofjorden.



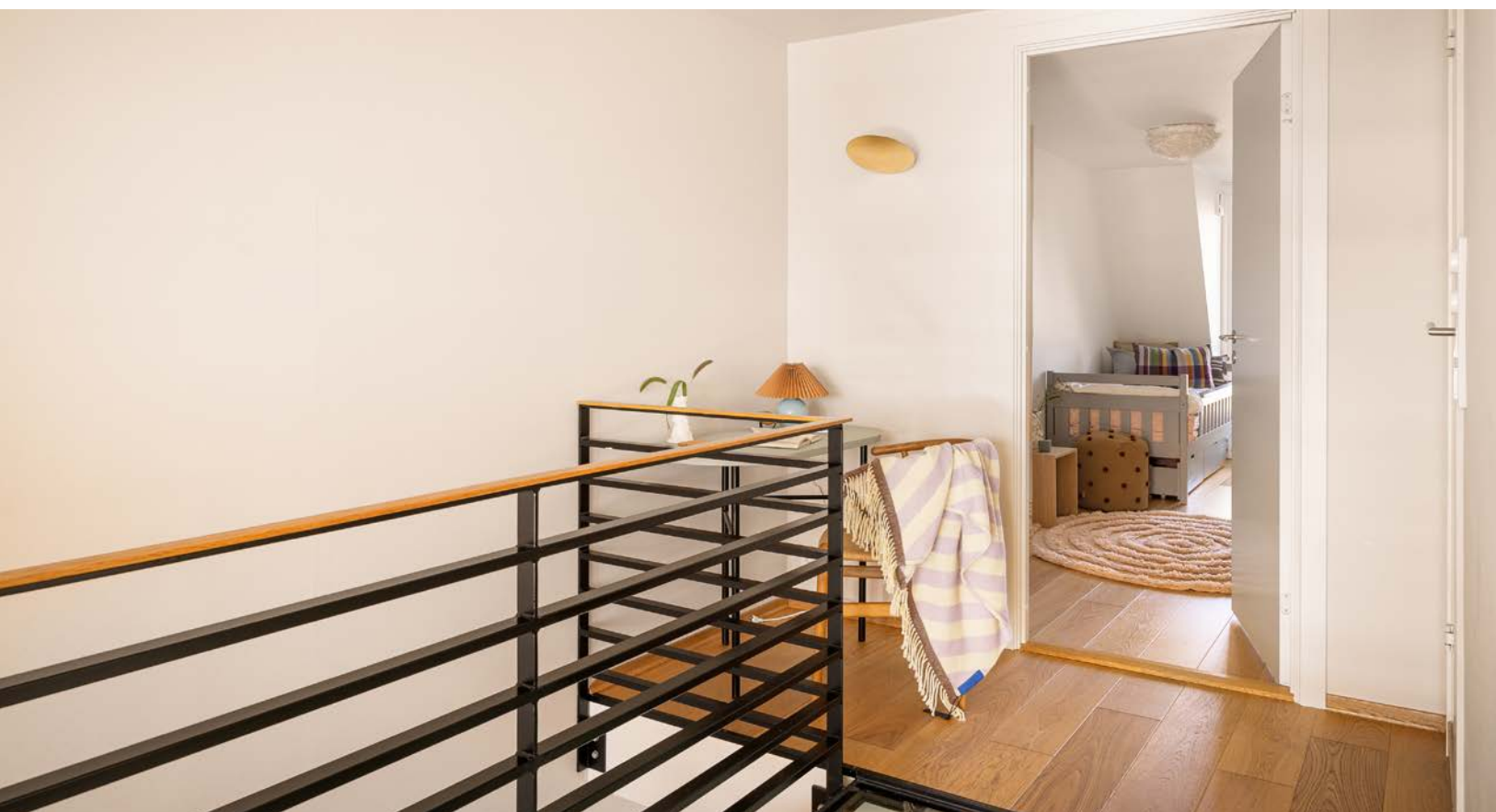
Fra stuen kan du også se ned på uteplassen i 7. etg.



Her ligger alt til rette for både koselige filmkvelder med familien og sene kvelder med venner.



Boligen har duse, varme fargetoner som gir ett helhetlig inntrykk.



Lenger inn i etasjen finner du bad og to soverom.



På trappeavsatsen har du plass til hjemmekontor eller lese krok. Vegghengt lampe fra Catellani & Smith.





Det fantastiske hovedbadet ble bygget i 2018. Her får du virkelig spafølelsen i eget hjem.



Her er det ikke spart på noe. Designarmaturer fra danske Vola og badekar i støpemarmor fra Westerbergs.



Ved badekaret er det flislagte nisjer med ledbelysning for plass til såpe og tilbehør.





Badet er innredet med servant på granitt benkeplate, Vola armaturer, innredning fra Westerbergs, speil fra vegg til vegg med integrert belysning og vegghengt toalett fra Villeroy & Boch.



Hovedsoverommet er både innbydende og praktisk. Her har du plass til stor seng, i tillegg til rikelig med lagring i plassbygget garderobe med innvendig belysning.



Sengen passer perfekt inn i nisjen.





Fra soverommet er det glassgulv mot kjøkken. Dette sikrer fantastiske lysforhold i leiligheten!





Hovedsoverommet har direkte adkomst til bad i 8.etg.



Etasjens andre soverom passer perfekt som barnerom.



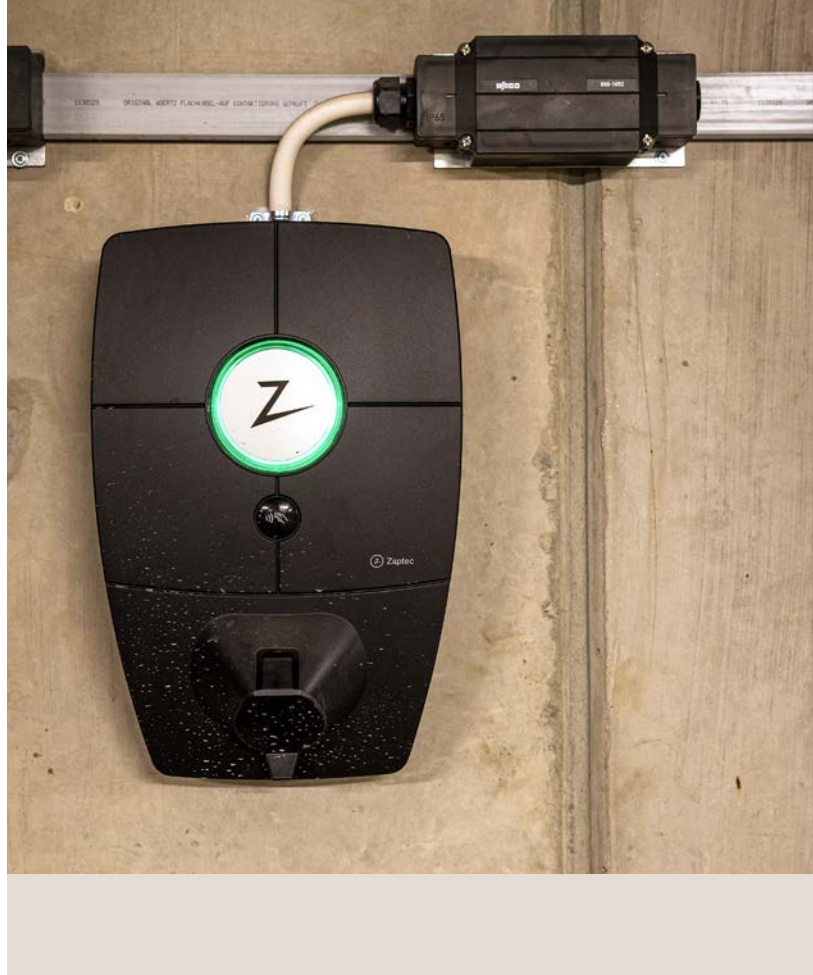
Rommet ligger vegg-i-vegg slik at du har kontroll på de små gjennom natten.



På dette soverommet er det også glassgulv mot kjøkken, samt en-stavs eikeparkett.



Veggen mellom soverommene er ekstra støyoislet og bygget flytende på gjennomgående parkett, slik at det mulig å fjerne veggen rommene dersom man ønsker større soverom.



Boligen disponerer egen garasje plass i felles, lukket anlegg. Oppheng for skiboks. Plassen er utstyrt med appstyrt elbil-lader fra Zaptec Pro.



Sameiet har eget, gratis selskapslokale med 360 graders utsikt over Oslo. Her ser du fjorden, Holmenkollen, Grefsenkollen og Ekebergåsen.





På takterrassen finner du også lekeapparater for de minste.



Herfra ser du byens tak og Oslofjorden.



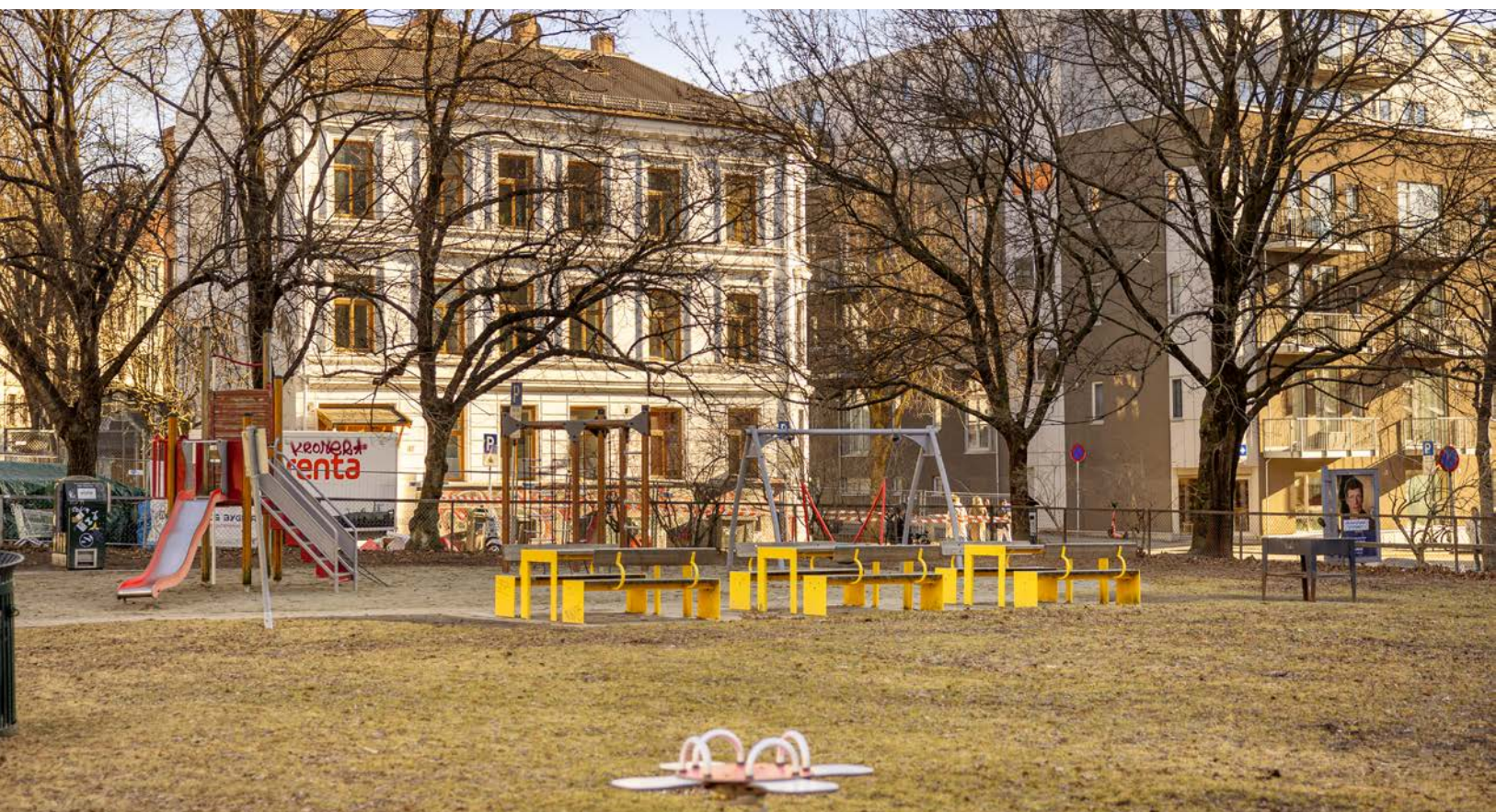
På bakkeplan finner du egen sykkelparkering.



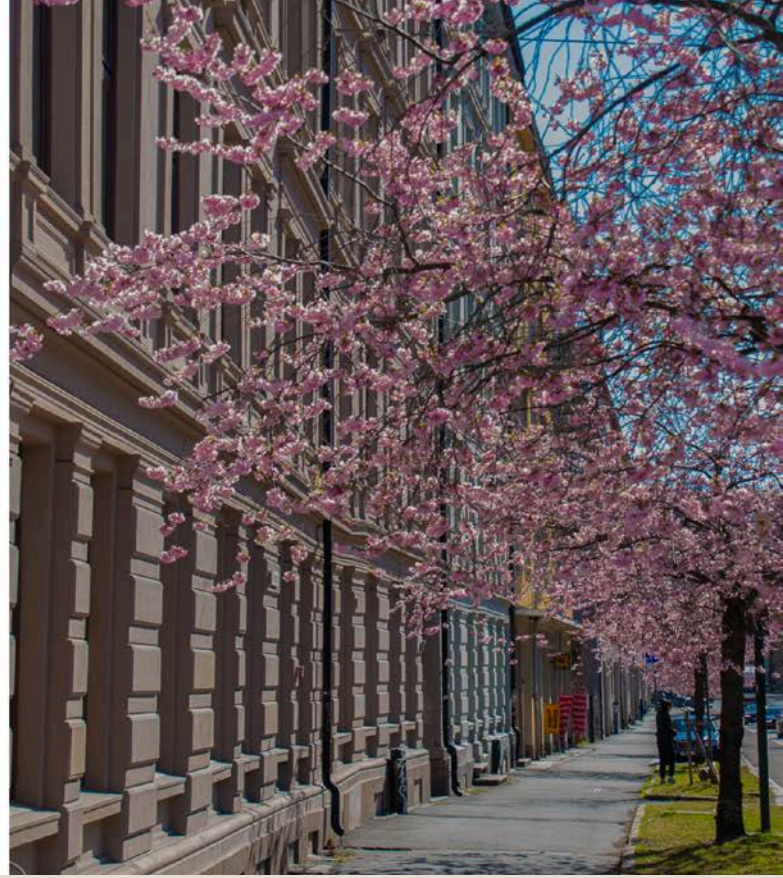
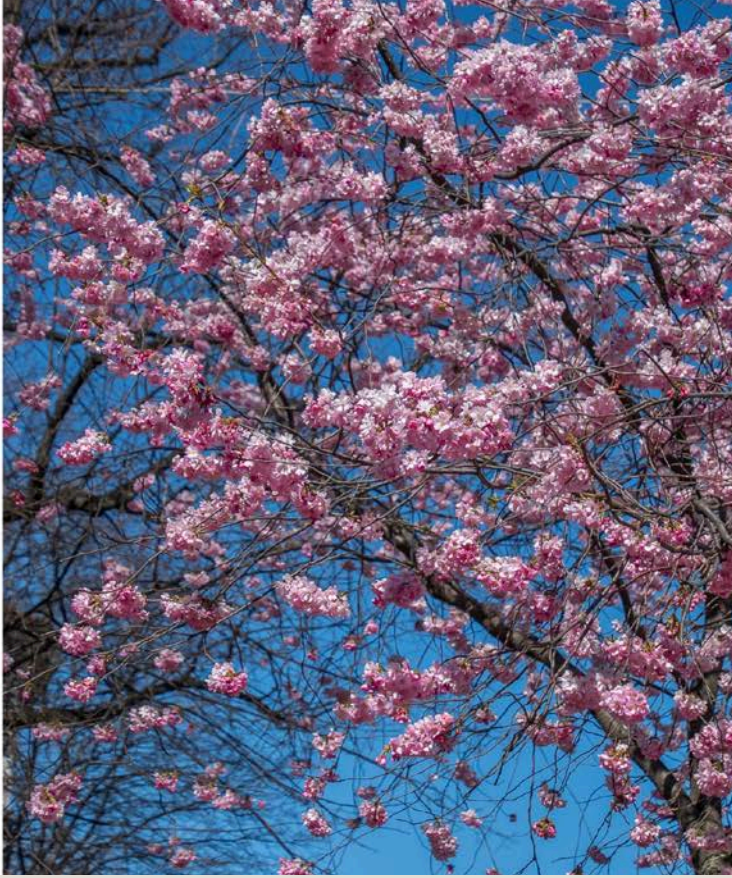
Her bor du i populære Tambourgården.



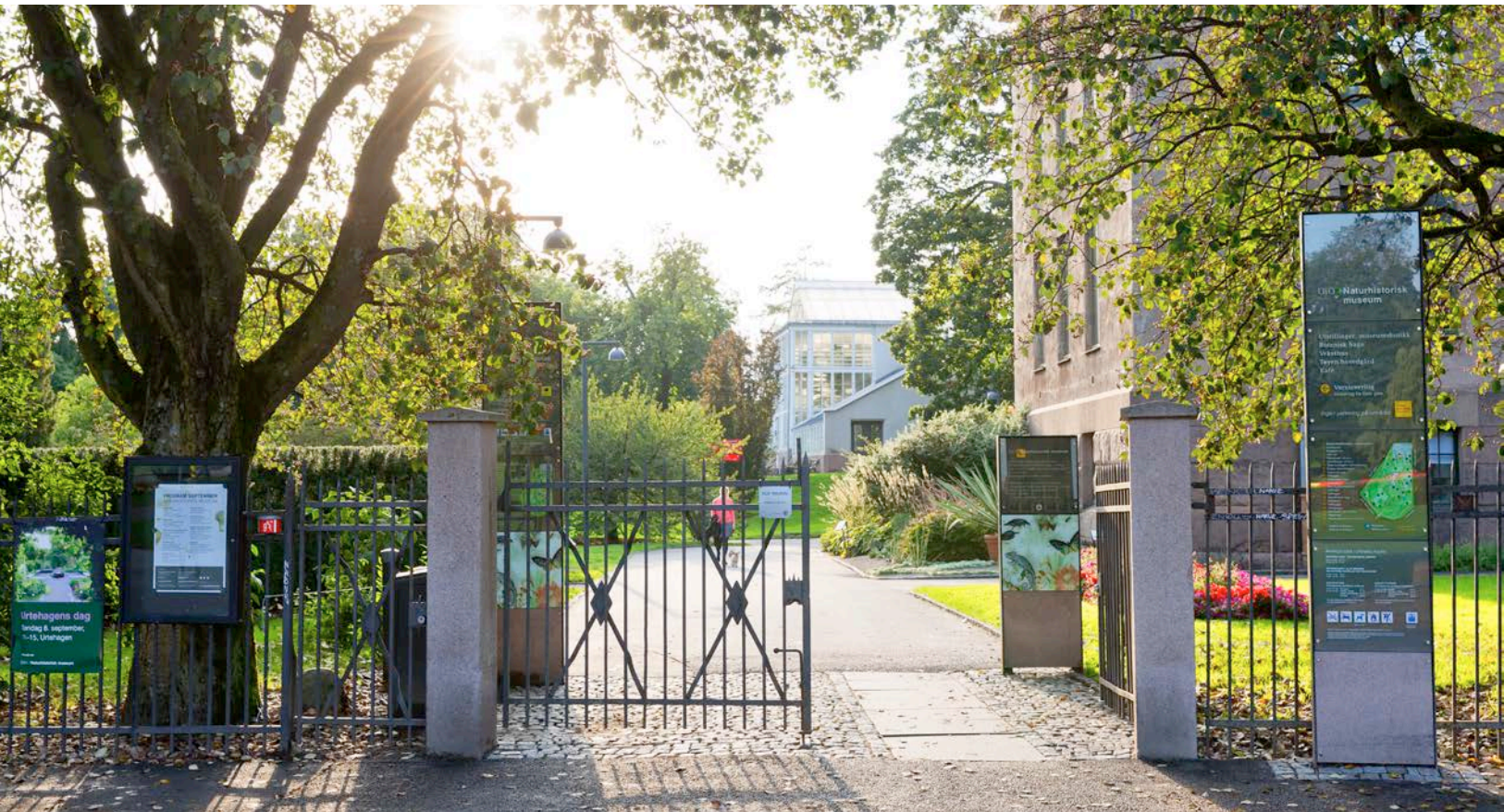
På andre siden av veien finner du Somme Frydhaugen med lekeplass og parkarealer.



Her er det kort vei til lek og moro for de minste.



Den kanskje mest kjente kirsebærtre-gaten i Oslo er Kjøllberggata på Tøyen. Der er det opp gjennom årene plantet opp mot 80 trær som på vårparten kommer ut i full blomst.



Botanisk hage med naturhistorisk museum er populært for alle aldre.



Pillefyken på Nedre Tøyen har en flott uteservering med skikkelig god mat.



Biblo Tøyen er et bibliotek bare for unge mellom 10 og 15 år, fylt med bøker og opplevelser.



Tøyen T-bane med alle linjer en rusletur unna.



Kampen er kjent for vakker trehusbebyggelse og koselige gater.



Maaltid bruker råvarer i sesong, og tilbyr et deilig måltid med lave skuldre og varm atmosfære.



Nederst på Ola Narr ligger fotballbanen Caltexløkka.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, gang, soverom, innredet rom, bad, kjøkken med utgang til terrasse.

BRA-e: 5 m² Leiligheten har en bod tilknyttet inngangen på 1,4 kvm, samt en bod i kjeller på 3,8 kvm.

8. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, gang, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

14 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1312.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Sentralt, urbant og spennende på Tøyen

Velkommen til Jens Bjelkes gate 71 - en adresse som kombinerer det beste av byliv og rekreasjon, med kort vei til sentrum, Grønland og Bjørvika. Tøyen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling, og er i dag et attraktivt og levende område preget av lokalt engasjement, kultur og gode servicetilbud. Her finner du en unik miks av klassisk trehusbebyggelse, moderne nybygg og oppgraderte fasader, samtidig som nærheten til parker og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon.

Service, kultur og uteliv i nærområdet

Tøyen Torg er et pulserende knutepunkt med et variert utvalg av servicetilbud, spisesteder og nisjebutikker. Her finner du Deichman Tøyen, Biblio Tøyen, en utmerket frittstående bokhandel, apotek og dagligvarebutikker. Området har flere populære spisesteder som Postkontoret, Skatten, Baker Nordby, Backstube og den hyggelige baren Glasnost. Vintagebutikken Thrift Tøyen, samt restauranter med indisk, tyrkisk og sushi, gir ytterligere variasjon til det lokale tilbudet.

Like i nærheten finner du også Factory Tøyen, en spennende kulturarena med Håndbakt, Rapsode vinbar og Fransk Bazar, kjent for sine franske delikatesser og unike interiørskatter. På Sørлие plass ligger Maaltid, en nabolagsfavoritt med gode matopplevelser.

Tøyen ligger i kort gangavstand til Kampen, kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og gode møteplasser. Her finner du Farine, Kampen Café og det hyggelige torget Blomsterenga med sin ikoniske kamelstatue på Thorbjørn Egners plass.

Grønland, med sitt brede utvalg av butikker, matmarkeder og uteliv, ligger også like ved. Herfra kan du enkelt ta gangbroen over til Bjørvika, hvor Deichman hovedbibliotek og MUNCH-museet venter, før du fortsetter videre ut til Sørenga Sjøbad.

Rekreasjons- og turmuligheter

Til tross for sin urbane beliggenhet, har området flere flotte grøntområder og parker. Den nylig oppgraderte Klosterenga park har blitt en vakker oase med nye turveier, bedre belysning og flere møteplasser, hvor Hovinbekken slynger seg gjennom parken. Like i nærheten finner du Tøyenparken, Botanisk hage, Sommerfrydhagen, Kampen park, Ruinparken og Middelalderparken med sitt karakteristiske vannspeil.

For barnefamilier er det kort vei til flere lekeplasser, inkludert Sørлие lekeplass, Kirsebærlunden lekeplass og aktivitetshuset K1, som tilbyr et variert program for barn og unge. I tillegg ligger Kampen økologiske barnebondegård i nærheten, en unik opplevelse for store og små.

Det splitter nye Tøyenbadet, med sin flotte park og aktivitetsområde ved Caltexløkka, gir gode muligheter for både svømming og utendørs trening. I tillegg er Jordal et steinkast unna, med sin moderne idrettsarena og gode rekreasjonsmuligheter.

Dagligvarebutikker og kaffebarer rett i nærheten

Den nærmeste dagligvarebutikken ligger praktisk plassert i første etasje i bygget. I tillegg finner du Coop Prix Kampen, Kiwi Tøyen, Rema 1000 Tøyen og Joker Jens Bjelkes gate i gangavstand. Trenger du ferske grønnsaker, ligger nærmeste grønnsakshandler i Jens Bjelkes gate ved Borggata, samt på Jordal.

For kaffeelskere er det flere gode alternativer i nærområdet. H ndbakt, Farine og Kampen Café byr på gode bakervarer og en hyggelig atmosfære.

Gode kollektivmuligheter og enkel tilgang til sentrum

Tøyen har svært gode kollektivforbindelser. Tøyen T-banestasjon, hvor alle linjer møtes, ligger kun få minutters gange unna. 20-bussen går rett ved Kj lberggata, og det er også kort vei til Tøyen togstasjon og flybussen til Gardermoen. I tillegg er det gangavstand til Oslo Bussterminal og Oslo S, og for en rask og enkel sykkeltur finnes bysykkelstasjoner rett i nærheten, med Sommerfrydhagen som nærmeste sykkelplass.

Her bor du i et levende, spennende og urbant område med umiddelbar nærhet til sentrum, Grønland og Sørenga - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha tilgang til gode rekreasjonsområder og et rikt nabolagsliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sommerfryd barnehage 0.4 km

Internasjonal kulturbyg.  keberg 0.4 km

 keberg barnehage 0.4 km

Skoler

Tøyen skole 0.5 km

Kampen skole 0.6 km

Vahl skole 0.8 km

Jordal skole 0.8 km

Sofienberg skole 1.5 km

Hersleb videregående skole 1.1 km

Etterstad videregående skole 1.6 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig fasade og tak byttet i regi av sameiet i 2022-2024. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong-, tre- og stålkonstruksjoner. Oppforet flatt tak. Yttertak er tekket med papp/folie. Grunnmur i betong.

Fasader forblendet med teglstein og pussede og malte fasadeplater. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Betongtrapper og reposer med fliser og malte flater i felles oppgang. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (DeLilla AS). Nytt bad i 2. etasje ble bygget av DeLilla AS med underleverandører. Ingen egeninnsats. Eksisterende bad nede er originalt modulbad fra byggeår. Der er det satt inn dusjdører fra INR med egeninnsats. Det er i tillegg byttet baderommøbel, servant og blandebatteri med egeninnsats.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

På nybygd bad i 2. etasje er tettesjikt/membran/sluk nytt. Originalt modulbad i 1. etasje er uendret med hensyn til tettesjikt/membran/sluk.

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

Ja, kun av faglært (TT-Teknikk AS). Spyling/rens av avløpsrør i regi av sameiet.

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

Har vært fuktinntrengning gjennom utett fasade fra balkong ved balkongdør i forbindelse med snøsmelting/styrtregn. Dette er nå utbedret. Utvendig fasade og tak byttet i regi av sameiet i 2022-2024. Innvendige skader utbedret av Entreprenør Welin Haneborg i 2025.

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

Råte i losholt under balkongdør grunnet nevnte fuktinntrengning gjennom utett fasade. Byttet og utbedret av Entreprenør Welin Haneborg i 2025. Ytterligere undersøkelser av veggen avdekket ingen annen fukt enn det som ble utbedret.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Vestre Aker Elektro/Alfa Olis).

Elektrisk anlegg i leilighet ble utvidet i forbindelse med bygging av bad og soverom i 2. etasje. Dette ble utført av Vestre Aker Elektro (underleverandør til DeLilla som hadde

prosjektet). Nedgravd gasstank i bakgård ble byttet ut av Alfa Olis i regi av sameiet. Ventilatorhette er byttet med egeninnsats. Original Flexit hette koblet mot Flexit ventilasjonsagregat på vaskerom.

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

El-anlegg ble kontrollert i forbindelse med bygging av bad i 2. etasje.

Ventilasjonsanlegg ble rensert i regi av sameiet. Felles gasstank samt gasspeis kontrolleres og vedlikeholdes årlig i regi av sameiet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Zaptec Pro lader. Installert av Smart Elektro i regi av sameiet. Driftes av Elaway.

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

Ja, kun av faglært (Entreprenør Welin Haneborg/Drogseth Bygg AS). Fasade i 7. og 8. etasje samt tak ble byttet av Entreprenør Welin Haneborg i 2022-2024. Hele bygget ble samtidig malt. Bodtak på uteboder i 7. etasje ble byttet av Entreprenør Drogseth i 2018. Nye varmekabler ble lagt i taknedløp og renne på balkonger mot nord i 2025, utført av Smart Elektro. Alt i regi av sameiet.

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

Planlagt bytte av balkongdører mot park samt membran på balkonger mot park i 7. etasje.

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?

Har vært noe sukkermaur på felles takterrasse/selskapslokale på taket. Håndtert av sameiet.

Innhold

7.etasje

Entré, gang, soverom, innredet rom, bad, kjøkken med utgang til terrasse.

8.etasje

Stue, gang, bad og to soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, plattning: TG 2 er gitt grunnet alder på membranen.

- Trapp: Trappen er en åpen ståltrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Elektrisk: TG-2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder: Bereder i 7. etasje er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.
- Bad 7. etasje: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Alarm- og signalsystemer: Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Alle hvitevarer medfølger, bortsett fra fryseskap på rom innredet som vaskerom.

Parkering

Leiligheten disponerer én plass i felles garasjeanlegg. Plassen er utstyrt med el-lader fra Zaptec Pro.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Dagens bruk stemmer ikke med godkjente byggetegninger. Det er bygget nytt bad i 8. etasje i 2018. Det er fjernet en trapp, det var tidligere 2 trapper til 8. etasje. Det er laget ett ekstra soverom i 8. etasje. Det er ikke søkt om disse arbeidene.

Energi

Oppvarming

Gasspeis på kjøkken. Varme i gulv på bad og i entreen. Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 393 624

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 574 496

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/2668

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 6 033,- pr. måned. og er fordelt slik:

- Lån (Renter og avdrag) kr 1 766,-
- Felleskostnader kr 4 008,-
- Kabel-tv kr 259,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet fibernett, drift, vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter og forretningsførerhonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 033

Andel Fellesgjeld

Kr 206 100

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2025

Andel fellesformue

Kr 23 477

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Tambourgården Eierseksjonssameiet

Organisasjonsnummer

991381813

Om sameiet

Sameiet består av 37 seksjoner, hvor 35 er boligseksjoner, en er kombinert bolig og

næring og en er næringsseksjon.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er PWC.

Økonomi (hentet fra årsregnskap 2024)

Driftsinntekter kr. 2.874.892,-

Driftskostnader kr. 3.645.502,-

Finanskostnader kr. 578.011,-

Driftskostnader er høyere enn budsjettert grunnet låneopptak, som i et sameie føres direkte på resultatet. Låneopptaket er for finansiering av utskifting av fasade i 7. og 8. etasje samt bytte av tak på alle 20 oppløft og skråtakene mellom oppløft i 8. etasje.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78634351. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og utbedringer av skader og følgeskader i den enkelte bolig i henhold til vilkår. 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

2025: Nye varmekabler i renne balkong 7. etasje samt alle taknedløp på byggets nordlige fasade.

2022-2024: Bytte av fasade nord 7. og 8. etasje, bytte av fasade sør 8. etasje. Byttet fra Sto fasadesystem til båndteking.

2022-2024: Bytte av tak oppløft i 8. etasje. Endring av fall inngående til utgående, revet konstruksjon ned til betongelementer, bygd opp på nytt med isolasjon, sveiset takpapp og båndteking. Nye taknedløp og duepigger. Byttet båndteking på skråtak mellom oppløft og lagt inn lufting over tak.

2023: Nytt fibernett i hele bygget, frem til leilighet (1000/1000 Mbit).

2023: Byttet all belysning i garasje og bodarealer til Led.

2023: Appbasert åpning av garasjeport (Parqio/Unloc), kan aktivere skiltgjenkjenning om ønskelig.

2023: Nytt låssystem fra iLoq på alle fellesdører. Kan utvides til leilighetsdører, boddører, postkasse og hengelås på bod om ønskelig.
2022: Vask og maling av utvendig fasade, inkludert kunstnerisk utsmykning utført av Eric Ness Christiansen.
2022: Rens av ventilasjonssystem fra leilighet til luftetårn på tak.
2020: Appbasert åpning av hoveddør (Unloc).
2019: Ny porttelefonløsning med video og mobilapp.
2019: Rens/spyling av avløpsrør fra leiligheter til kommunens nett.
2018: Backbone og underfordeling for elbil-ladere til alle parkeringsplasser.
2017: Byttet nedgravd gasstank i bakgård.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208209736
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 7 712 386,00
Innfrielsesdato: 30.12.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 610, seksjonsnummer 30 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/610/30:

05.11.1999 - Dokumentnr: 63414 - 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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1999 - Dokumentnr: 63414 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2004 - Dokumentnr: 49268 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:441

Bestemmelse om fri sikt m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2006 - Dokumentnr: 511768 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 362011 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/2668

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 25.05.2012.

Dagens planløsning samsvarer ikke med originale byggetegninger. Følgende er endret:

- Det er bygget nytt bad i 8. etasje.
- Det er fjernet en innvendig trapp.
- Det er laget ett ekstra soverom.

Det er ikke søkt om disse arbeidene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med kontor og forretning i første etasje etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4026 datert 19.12.2005.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Utleie skal meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 750 000 (Prisantydning)

206 100 (Andel av fellesgjeld)

10 956 100 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

273 900 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

275 250 (Omkostninger totalt)
286 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
288 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 242 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 245 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 275 250

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

5 000 Fotograf

18 900 Markedspakke INKL BLINK _ PREMIUM PAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

4 560 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetstillelse

4 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk. (kr 1032 for ekstra megler på visning)

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

12 000 Utledd takst/ilstandsrapport (vi legger også ut for denne selv om han er uanhengig) Ca pris, må innhente tilbud

Totalt kr: 175 960

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

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
25.03.2025

Vedlegg

Jens Bjelkes gate 71 0652 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 134 m²

BRA-i: 129 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28584>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er teknet med asfaltmembran.

TG 2 pga alder på membranen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av membran må påregnes på sikt.

Trapp

Oppsummering

TG 2 pga: Trappen er en åpen ståltrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider som er utført av tidligere eiere.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene som ble utført i 2018.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen i 8. etasje er plassert i ett vanntett rom med åpning ved gulv som fører til bad med sluk.

TG 2 pga: Bereder i 7. etasje er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder i 7. etasje som følge av oppnådd alder/(snart 20 år) er påregnelig.

Vannstoppventil på bereder i 7. etasje anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc 7. etasje

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget nytt bad i 8. etasje i 2018.

Det er fjernet en trapp, det var tidligere 2 trapper til 8. etasje.

Det er laget ett ekstra soverom i 8. etasje.

Det er ikke søkt om disse arbeidene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Allegra Marie Coll-Smines**
Navn: **Erlend Coll-Smines**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jens Bjelkes gate 71, 0652 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	610	Festenr:	
Seksjonsnr:	30	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2006						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Leiligheten ligger i 7. og 8. etasje med flott utsikt. Bygget er fra 2006. Det er heis i bygget.

I bakgården er det et pent opparbeidet gårdsrom med hellelagt areal, sittegruppe og lekeapparater i tillegg til sykkelparkering.

Det er kort vei til Middelalderparken med vannspeilet, enkel adkomst med ny bru over til Bjørvika og Operaen, Fængselsparken, Akerselva, Botanisk Hage og Tøyenbadet.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Gasspeis på kjøkken. Varme i gulv på bad og i entreen. Ellers elektrisk oppvarming.

Felles takterrasse i 9.etasje med 360 graders utsikt over Oslo by. Sameiet har et selskapslokale med tilhørende toalett og kjøkken som er på takterrassen.

Utvendig fasade og tak byttet i regi av sameiet i 2022-2024.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong-, tre- og stålkonstruksjoner.

Oppført flatt tak. Yttertak er tekket med papp/folie.

Grunnmur i betong.

Fasader forblendet med teglstein og pussede og malte fasadeplater.

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Betongtrapper og reposer med fliser og malte flater i felles oppgang.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	73	68	5	0	14
8. etasje	61	61	0	0	0
Totalt m²	134	129	5	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	68	68	0	Entre, gang, soverom, innredet rom, bad/wc, kjøkken med utgang til terrasse.	
8. etasje	61	61	0	Stue, gang, bad/wc, 2 soverom. Det er åpent ned i deler av etasjen, dette er ikke medberegnet i arealene.	
Totalt m²	129	129	0		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten har en bod tilknyttet inngangen på 1,4 kvm, samt en bod i kjeller på 3,8 kvm

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Leiligheten har to fine uteplasser - terrasse på 7,5 kvm + bod på ca. 1,4 m2 ved entreen, og terrasse på 6 kvm med utgang fra kjøkkenet.	
Det er utelys og dobbel stikkontakt på terrassen. Det er plastfliser og heller på terrassene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Reparert ved dørterskelen etter lekkasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Terrassen er teknet med asfaltmembran.	
TG 2 pga alder på membranen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av membran må påregnes på sikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2006.
Terrassedør med 3-lags glass produsert i 2006.
Lyd og brannklassifisert entredør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye foringer og lister på vinduer og dører i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det er betongdekke mellom 6. og 7. etasje, trebjelkelag mellom 7. og 8. etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Det er en gasspeis i kjøkken.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Lys høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og isbitmaskin, vinskap. Stål vaskekum nedfelt i granitt benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Kjøkkenvifte med Flexit mekanisk avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det er bygget nytt bad i 8. etasje i 2018.
Det er fjernet en trapp, det var tidligere 2 trapper til 8. etasje.
Det er laget ett ekstra soverom i 8. etasje.
Det er ikke søkt om disse arbeidene.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Ferdigattest var ikke tilgjengelig på nettsiden til Plan- og bygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.7 Trapp

Beskrivelse

Ståltrapp med granitt i trinnene.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>TG 2 pga: Trappen er en åpen ståltrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye avløpsrør til badet i 8. etasje i 2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt nye vannrør til badet i 8. etasje i 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskapene er plassert i taket på badet i 7. etasje, og i garderoberom i soverom i 8. etasje.

Det er stoppekraner i fordelerskapene.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble satt inn noen nye kurser når badet i 8. etasje ble bygget.	
El-anlegg ble kontrollert i forbindelse med bygging av bad i 2. etasje.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider som er utført av tidligere eiere.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene som ble utført i 2018.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Berederen er plassert i ett vanntett rom bak badet i 8. etasje, og i ett benkeskap i innredet rom.

Fundament

Berederen i 8. etasje er plassert på gulv, berederen i 7 etasje er plassert i ett benkeskap.

Årstall

2006 og 2018.

Størrelse

120 liter og 200 liter



Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	
TG-2	
Bereideren i 8. etasje er plassert i ett vannrett rom med åpning ved gulv som fører til bad med sluk.	
TG 2 pga: Bereder i 7. etasje er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder i 7. etasje som følge av oppnådd alder/(snart 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppventil på bereder i 7. etasje anbefales etablert.	

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Flexit mekanisk ventilasjonsanlegg til kjøkken og badene.	
Naturlig ventilasjon med lufteventiler i ytterveggene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Trukket nytt ventilasjonsrør til badet i 8. etasje.	
Ventilasjonsanlegget ble rengjort ca. 2022.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.13 Våtrom: Bad/wc 7. etasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	På badet er det servant på benkeplate med servantskap, speil med lys, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er til luft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Bad/wc 8. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er bygget i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Det er membranoppkant på ca. 2 cm ved dørterskelen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Man må flytte badekaret for å renholde og inspisere sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant på benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, design badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft i under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking, men søkt etter fukt bak en luke i veggen mot badet i stuen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.	

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er 3-stavs ask og eikeparkett på gulvene. Fliser i entre med varmekabler.	
Glassgulv/bro med 3-lags herdet glass i deler av 8. etasje.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Parketten i 7. etasje ble slipt og lakkert i 2025.	
Ny enstavs parkett i soverommene i 8. etasje i 2018.	
Gulvene er godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.	

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 231 cm i 7. etasje og 222 cm i 8. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Nye dører med dempelister i 8. etasje i 2018.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt. Dører og dørkarmen er malt i 2025.

6.19 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Beskrivelse

TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

6.20 Øvrig: Innredet rom

Beskrivelse

Innredet rom med fliser på gulv, malte vegger. Kjøkkenbenk med stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder i rommet. 2 garderober.

Rommet kan ikke defineres som vaskerom siden det ikke er sluk i gulvet.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Rommet er godt vedlikeholdt.

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Allegra Marie Coll-Smines	Erlend Coll-Smines
Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 71	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	78634351

Document reference: 1002250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad i 2. etasje ble bygget av DeLilla AS med underleverandører. Ingen egeninnsats. Eksisterende bad nede er originalt modulbad fra byggeår. Der er det satt inn dusjdører fra INR med egeninnsats. Det er i tillegg byttet baderomsmøbel, servant og blande batteri med egeninnsats.
Arbeid utført av	DeLilla AS

Filer

[P7085A - Jens Bjelkes gt 71 - Bad, soverom ++.pdf](#)

[Dokumentasjon på badrom Jens Bjelkesgt 71.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	På nybygd bad i 2. etasje er tettesjikt/membran/sluk nytt. Originalt modulbad i 1. etasje er uendret med hensyn til tettesjikt/membran/sluk.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling/rens av avløpsrør i regi av sameiet.
Arbeid utført av	TT-Teknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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	Har vært fuktinntrengning gjennom utett fasade fra balkong ved balkongdør i forbindelse med snøsmelting/styrtregn. Dette er nå utbedret. Utvendig fasade og tak byttet i regi av sameiet i 2022-2024. Innvendige skader utbedret av Entreprenør Welin Haneborg i 2025.
-------------	--

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

Beskrivelse	Råte i losholt under balkongdør grunnet nevnte fuktinntrengning gjennom utett fasade. Byttet og utbedret av Entreprenør Welin Haneborg i 2025. Ytterligere undersøkelser av veggen avdekket ingen annen fukt enn det som ble utbedret.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk anlegg i leilighet ble utvidet i forbindelse med bygging av bad og soverom i 2. etasje. Dette ble utført av Vestre Aker Elektro (underleverandør til DeLilla som hadde prosjektet). Nedgravd gasstank i bakgård ble byttet ut av Alfa Oils i regi av sameiet. Ventilatorhette er byttet med egeninnsats. Original Flexit hette koblet mot Flexit ventilasjonsagregat på vaskerom.
Arbeid utført av	Vestre Aker Elektro/Alfa Oils

Filer

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

Beskrivelse

El-anlegg ble kontrollert i forbindelse med bygging av bad i 2. etasje. Ventilasjonsanlegg ble rensset i regi av sameiet. Felles gasstank samt gasspeis kontrolleres og vedlikeholdes årlig i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptec Pro lader. Installert av Smart Elektro i regi av sameiet. Driftes av Elaway.

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, tømmerarbeid 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, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade i 7. og 8. etasje samt tak ble byttet av Entreprenør Welin Haneborg i 2022-2024. Hele bygget ble samtidig malt. Bodtak på uteboder i 7. etasje ble byttet av Entreprenør Drogseth i 2018. Nye varmekabler ble lagt i taknedløp og renne på balkonger mot nord i 2025, utført av Smart Elektro. Alt i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Entreprenør Welin Haneborg/Drogseth Bygg AS

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 ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Planlagt bytte av balkongdører mot park samt membran på balkonger mot park i 7. etasje.

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

Beskrivelse

Har vært noe sukkermaur på felles takterrasse/selskapslokale på taket. Håndtert av sameiet.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1002250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Allegra Marie Coll Smines	a3417663f6801e5ab616fe4a 032a1680094f730e	12.03.2025 11:03:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Coll Smines	58a3d802c365b5fe85b02d a9e2075cb7f305b128	10.03.2025 12:07:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250048

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

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 71 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 253 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 Hospital Linje 13, 19	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	9 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

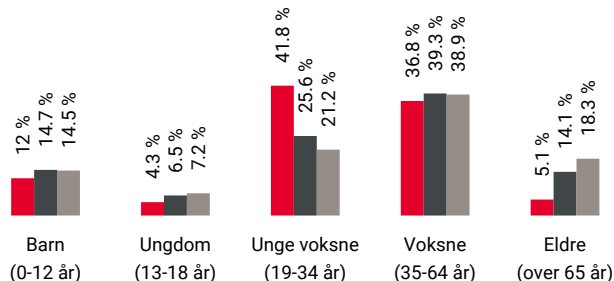
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

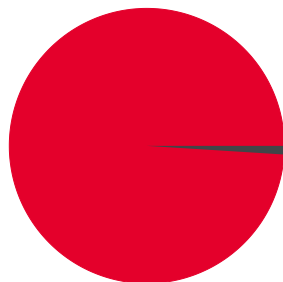
⚽ Sverresgate park balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Schubelersgate friområde balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 🚶

🏃 Fresh Fitness Grønland 8 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«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

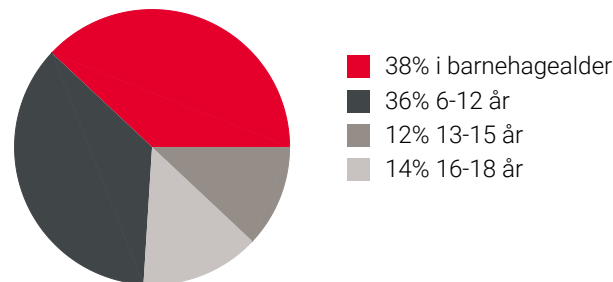


Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg 5 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen

■ Oslo og omegn

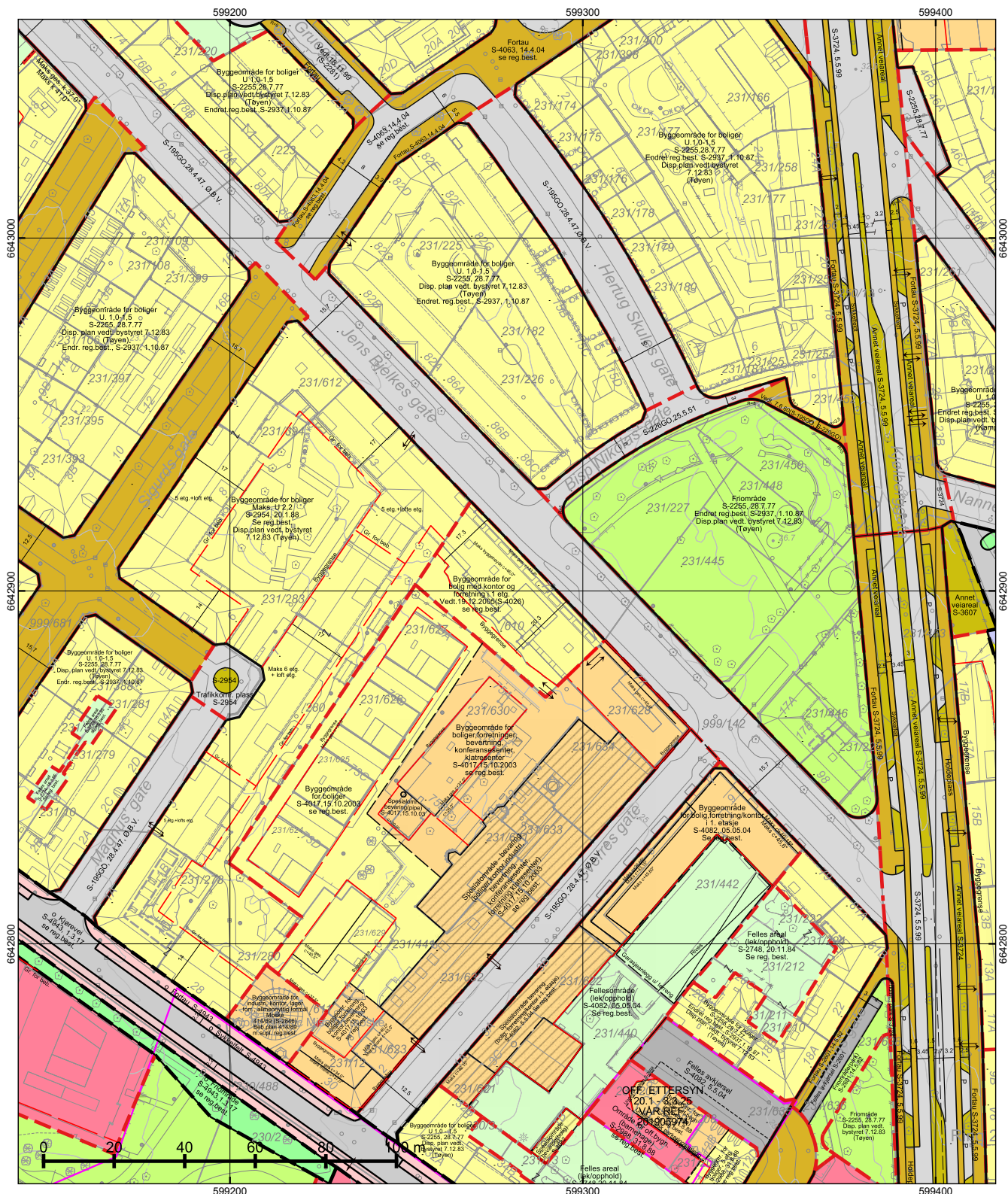
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

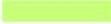

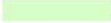

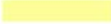




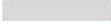




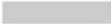

























Originalformat: A3

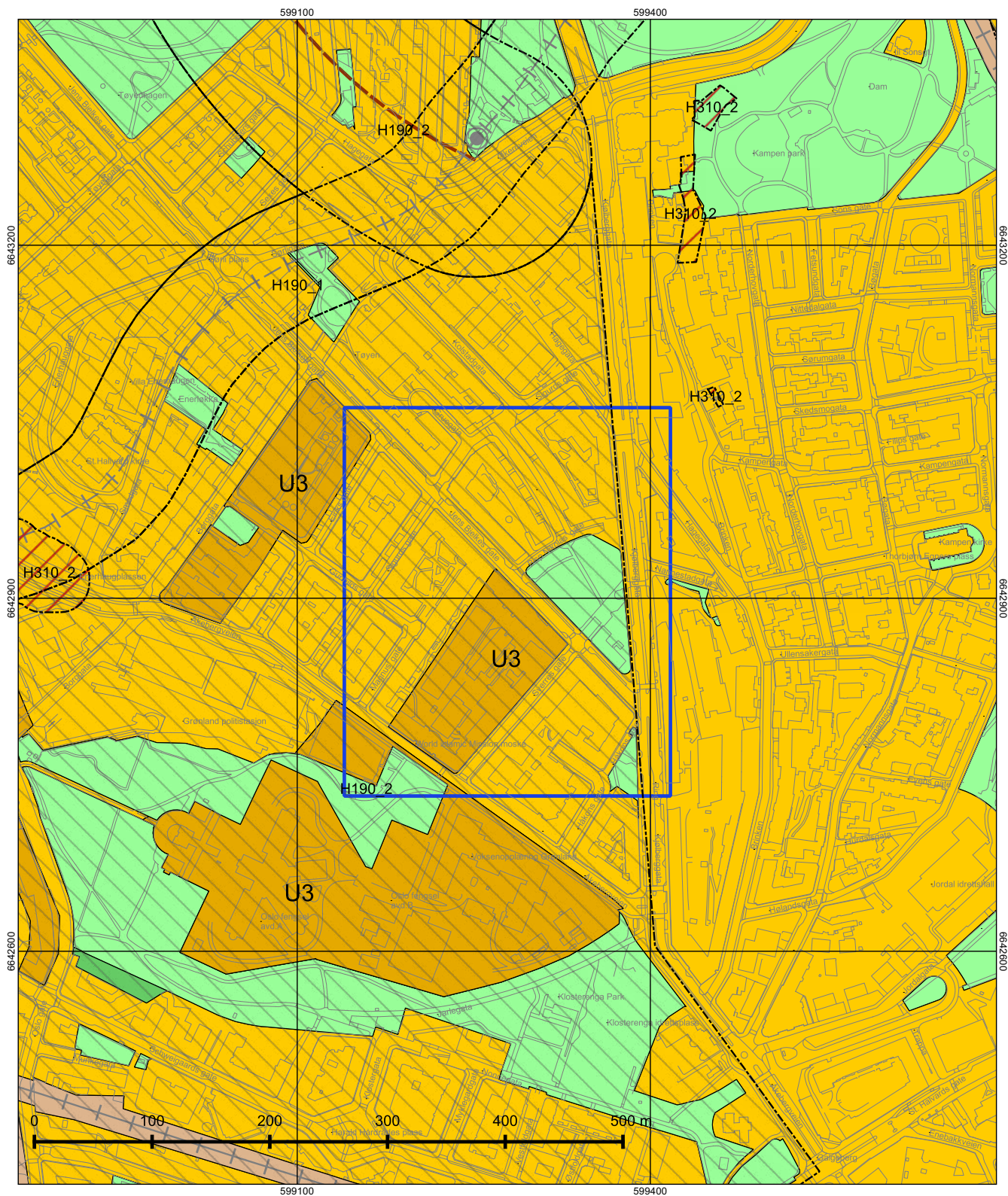
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 328131/ 86508278	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: JENS BJELKES GATE 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/610	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Avkjørsel
	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		
	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)		



Dato: 24.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 328131/86508278
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 ulempe 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 besluttes 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 uaktomhet 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.

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 hensettes 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 platen. 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 forsøpling 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 flytetransport 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 tekniker.
- 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 oser 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 askebeuger
- 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. Sjøppel, 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

8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37

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:

5941 Tambourgården 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 71
0652 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre