

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Tam Le

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 231 516,-  
**Omkostn.:** Kr 280 870,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 462 386,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 746,-  
**Selger:** Stian Dolva Jensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 146/151 kvm  
**Tomtstr.:** 1312.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 610  
**Snr.** 28  
**Oppdragsnr.:** 1002250123

# VELKOMMEN INN

Velkommen inn i Jens Bjelkes gate 71!

Dette er virkelig en helt unik leilighet hvor man selv kan bo i 4. etasje og leie ut to hybler i 5. etasje, slik dagens planløsning er. Planløsningen i 4. etasje utgjør en romslig 2-roms med to fantastiske uteplasser, mens hyblene i 5. etasje utgjør to attraktive og arealeffektive 1-roms hybler.

Kort og godt:

- Toppleilighet over to plan i 4. og 5. etasje med gode lys- og utsiktsforhold
- Gjennomgående god planløsning med standard fra 2006
- To uteplasser ifm. hovedplan
- To attraktive utleieobjekter/hybler med leieinntekt på kr. 27.000\*
- Mulighet for å leie ut 2-r i 4. etg for kr. 17.500\*
- Heis
- Garasje

\*Summene er basert på Utleiemeglerens verdivurdering ifm. utleie, vedlagt i salgsoppgave.

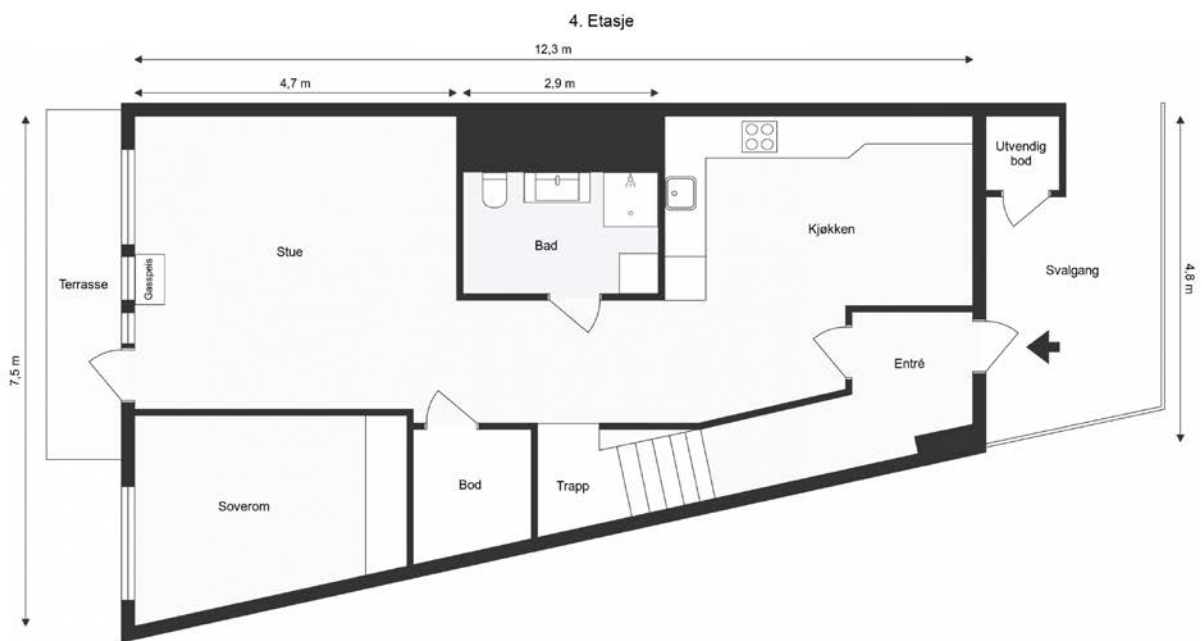


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	29
Egenerklæring .....	93
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	128

# PLANTEGNING 4. ETG





Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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























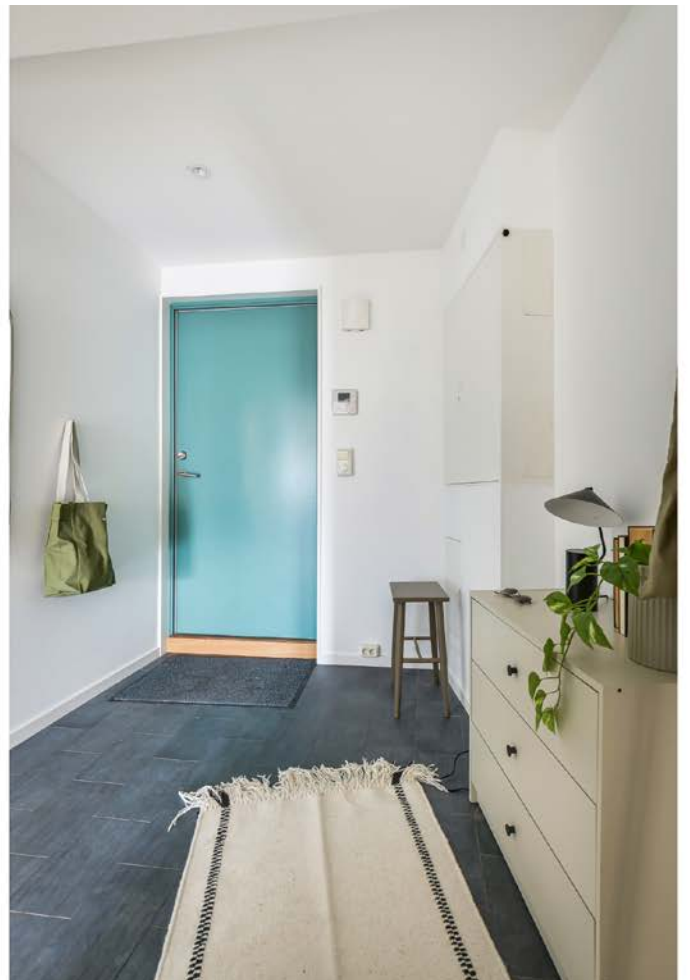












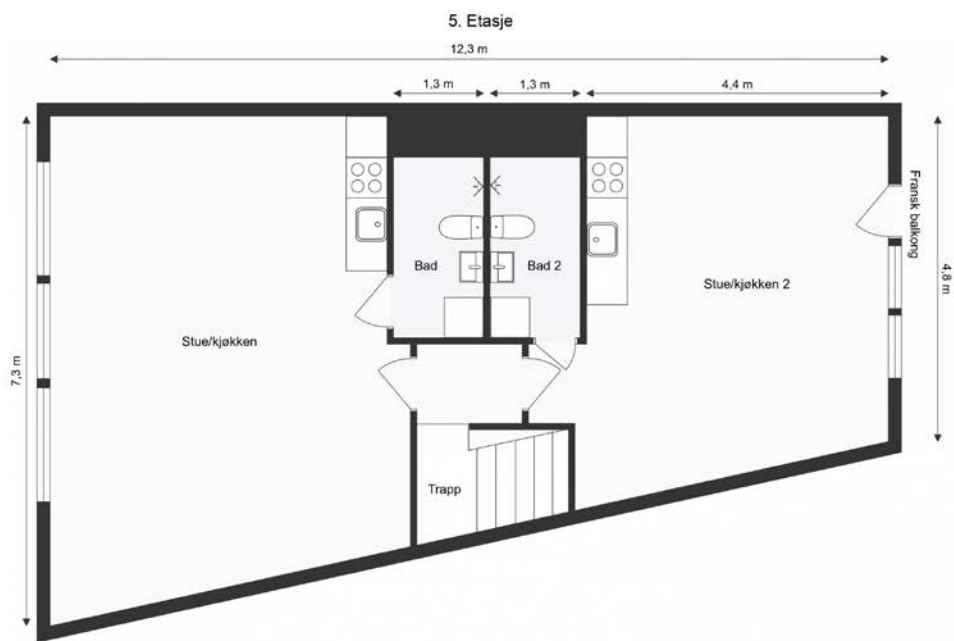








# PLANTEGNING 5. ETG

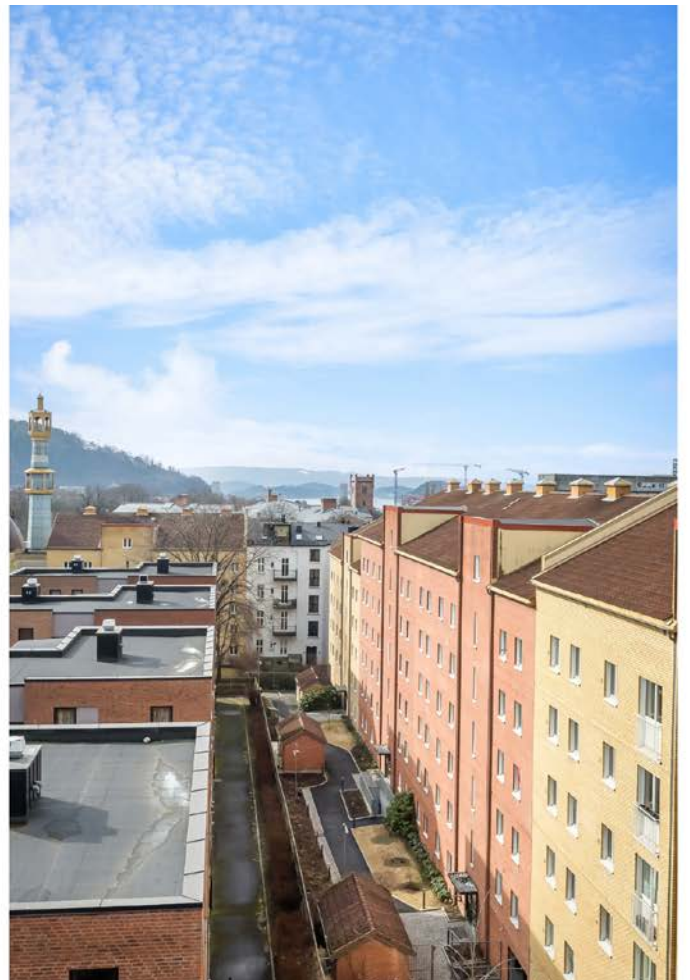


Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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

























**TAKTERRASSE >**





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 146 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 151 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

#### 4. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Bod, entré, kjøkken, stue, bad, soverom.

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

#### 5. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Bad, bad 2, stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, trapperom.

### TBA fordelt på etasje

#### 4. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Samlet gulvareal utgjør 154 m<sup>2</sup> for leiligheten og bod ifm. garasje.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres

av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1312.2 m<sup>2</sup>

### **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 Sørli 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 Sørleie 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. Håndbakt, 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 Kjølberggata, 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 kulturbhg. Åkeberg 0.4 km  
Åkeberg 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

#### Skolekrets

Sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

#### Offentlig kommunikasjon

Buss fra Kjøllberggata (Linje 20) 0.2 km  
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km  
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.2 km  
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.3 km

1.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

#### Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål.

Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein.

Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon med noe skråtak mellom 4. og 5. etasje. Oppbyggingen av taket er ikke kjent men det er synlige luftespalter i takutstikk utenfor 4. etasje og det virker derfor at deler eller hele taket er luftet.

Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert da eier har bekreftet at seksjonen ikke har egen vedlikeholdsplikt på felles bygningsdeler slik som yttervegger, tak, grunnmur ol., og da utgår kontroll av disse bygningsdelene ihht. forskriften til avhendingsloven.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja.

Beskrivelse: Har vært lekkasje fra tak/fasade pga dårlig tekking og membran på balkong 4.etg. Taktekking utbedret. Membran på balkonger i 4. etg. ikke utbedret. Sameiets styre koordinerer utbedring av membran og skifte av balkongdører. Sameiet bekoster utbedringen enten gjennom kapitalinnhenting og/eller foreliggende egenkapital.

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

Ja.

Beskrivelse: Flere Gasspeiser i sameiet blir ikke benyttet pga mangel på deler.

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

Ja.

Beskrivelse: Var noe råteskader der taktekkingen var dårlig, men skal være utbedret.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utbedring el-installasjon med detaljert beskrivelse fra 2024.

Arbeid utført av: Elektro Sivert installasjon as.

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

Ja.

Beskrivelse: El-anlegget er kontrollert av Elektro Sivert installasjon AS Se vedlegg foregående punkt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Montert i felles garasjeanlegg.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tekking - Organisert av Styret.

Arbeid utført av: Organisert av Styret.

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

Ja.

Beskrivelse: 2 hybler.

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

Ja.

Beskrivelse: Problem med membran på balkonger i 4. etg. Håndteres av Styret.

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

Ja.

Beskrivelse: Styret publiserte 4. mars at de håndterer spørsmål/prosess rundt tvangssalg.

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

Ja.

Beskrivelse: Utbedring av membran og skifte av balkongdører i 4. etg. vil kunne øke felleskostnader.

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?

Ja.

Beskrivelse: Råte ifm dårlig takteking. Er utbedret.

Tilleggs kommentar:

Sameiet er forsikret i Gjensidige, polisnr 78634351.

## **Innhold**

Leiligheten går over to plan og inneholder følgende:

### **4. ETASJE**

Bod, entré, kjøkken, stue, bad, soverom. Eksternt bruksareal utgjør bod.

### **5. ETASJE**

Bad, bad 2, stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, trapperom.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod ifm. garasje.

## **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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist feil utførelse av monteringen av vannberettbeslagene under vinduene. Beslagene er ført inn i pusset fasade uten oppbrett på enden av vannbrettbeslage som gjør at vann/fuktighet kan trenge inn i pusset fasade og føre til frostsprengninger av murpussen. Se vedlagte bilder som beskriver hvordan beslagene skulle vært utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen synlige skader i fasaden som følge av feilmontering, og det anses derfor ikke som et problem i dette tilfelle, men dersom det skulle oppstå forhold som fukt eller løs murpuss i disse områdene vil det være nødvendig med utskifting av disse beslagene.

- Utvendig > Ytterdører/leilighetsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren i 4. etasje subber i terskelen.

En av dørene i 5. etasje subber i toppstykket av dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at de to dørene skal gå rett i karmen uten å slite videre på karm og terskel, må dørkarmen justeres.

- Innvendig > Overflater.

- Det er avvik:

I stuen og soverommet i 4. etasje er parketten skadet mot terrassen som følge av en vannlekkasje fra terrassen. Ellers er det enkelte riper og bruksmerker i parketten i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene er i all hovedsak kosmetiske, men for å lukke avviket må parketten som er skadet felles inn med ny eikefinér eller evt. skiftes dersom det ikke lar seg reparere. Øvrige "slitasjemerker" må vurderes av den enkelte kjøper/interessent da slike avvik er skjønnsmessige.

- Innvendig > Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden i 5. etasje mangler 1 cm for å tilfredstille høydekravet for rekkverk i trapper. Høyden mellom trapp om etasjeskiller er under 2 meter som er minimumshøyden i trapperom. Det mangler håndløpere i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre trygg ferdsel i trappeløpet må det monteres håndløpere på begge sider i

trappeløpet. Øvrige avvik utbedres dersom det anses som nødvendig for en bruker/kjøper av leiligheten.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet i 4. etasje er ikke merket.

Det er åpent mellom varerør og vannrør på kjøkkenet i 4. etasje slik at en lekkasje i vannrørene vil renne ut i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørkursene i 4. etasje bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

For å unngå at lekkasjevann renner ut på kjøkkenet i 4. etasje må det monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør (se bilde).

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

• Det er avvik:

Eier/selger informerer om at ventiasjonsaggregatet er montert i sjakten bak kjøkken 2 i 5. etasje. Det er ingen tilgang til dette aggregatet via f. eks. en inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres tilgang til ventilasjonsaggregatet for å kunne gjøre jevnlig vedlikehold/service, noe som er en forutsetning for at anlegget skal fungere over tid.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er svært begrenset tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje da en veggplate som er tiltenkt som en inspeksjonsluke er klemt fast av overskapet på kjøkkenet som hindrer mulighet til å komme til denne varmtvannstanken. Det er ingen lekkasjesikring av noen av varmtvannstankene og begge er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres enkel tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje for å kunne utføre jevnlig tilsyn.

Det anbefales også at begge varmtvannstankene utstyres med en automatisk stoppekran og fuktsensor slik at en lekkasje ikke fører til unødig stor skade. Strømtilkoblingen bør endres til en fast størmtilkobling selv om dette ikke er et tilbakevirkende krav så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se s. 21-22 av 29 i tilstandsrapport med befaringsdato 20.03.2025, vedlagt i salgsoppgave.



- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt.

Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen som er minimumskravet i byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, og ved baderomsdøren er det etablert en høy oppbrett av gulvbelegget slik at det ikke er fare for lekkasje ut av badet. Vann må forventes tørket opp med håndkle eller nal i området utenfor dusjsonen.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt.

Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fell mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet utenfor dusjsonen tilnærmet flatt uten

fall mot sluket. Høydeforskjellen mellom topp gulvflis ved baderomsdøren og topp slukrist er 20 mm, mens minimumskravet i byggteknisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke kjent om membranen/tettesjiktet i gulvet er en del av stålterskelen til døren, og dersom tettesjiktet går i ett med denne metallterskelen er høydekravet på 25 mm ivaretatt, men ettersom det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen av denne baderomskabinen og det ikke er utført destruktive undersøkelser under befaringen, er dette ikke noe som kan bekreftes eller avkreftes. Badet anses allikevel som funksjonelt med avviket, forutsatt at sluk renses ofte, og man bruker dusjen med oppmerksomhet. Automatisk stoppekran med fuktsensor bør også monteres ved vaskemaskinen.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i gulv og vegger er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Terrassedører.

Vurdering av avvik:



- Det er avvik:

Begge terrassedørene "henger" skeivt i dørkarmen som gjør at de er vanskelige å lukke/åpne. Døren i 5. etasje subber i parketten, mens døren i 4. etasje ikke lar seg lukke skikkelig og kan derfor heller ikke låses.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger informerer om at dørene skal byttes ut i regi av sameiet, men i mellomtiden må dørene justeres slik at de ikke fører til skade på parketten, og at de er mulige å låse som et minimum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbyggingen av terrassen er ikke kjent for takstmann, men eier har opplyst om at membranoppbretten mot ytterveggen ikke er ført langt nok opp på veggen som har ført til lekkasje inn i stuen og på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for at membranen på terrassen legges om og utføres på en faglig god måte for å unngå nye lekkasjer. Videre er det nødvendig å åpne opp vegger på innsiden for å vurdere behov for utskiftinger av evt. fuktskader. Selger informerer om at dette er en del av sameiets vedlikeholdsplikt og utbedring av dette skal gjøres i regi av styret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig > Gasspeis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at gasspeisen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres service på gasspeisen for at denne skal fungere. Eier informerer om at flere av gasspeisene i sameiet ikke kan brukes grunnet manglede deler, og en fullstendig utskifting kan derfor ikke utelukkes, noe som i så fall vil føre til høyere kostnad for utbedring enn det kostnadsestimatet nå er satt opp til. Kostnadsestimatet er beregnet til en service samt utskifting av slitedeler, men ikke en fullstendig utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Seksjonen disp. parkeringsplass i garasjeanlegg.

Garasjeplasser er tilleggsareal til den enkelte seksjon og følger leiligheten. Dersom plassen ev. skal selges, må det foretas reseksjonering.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

78634351

#### **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.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, med varmekabler i baderomsgulvet.

Leiligheten har også gasspeis, men denne er defekt iflg. selger. Se tilstandsrapport med befaringsdato 20.03.2025 for ytterligere informasjon, vedlagt i salgsoppgave. Skjema for avlesing av gassmåler følger bak husordensreglene. Avregning av gass skjer 1 gang pr år. Gassen må leses av ved eierskifte for de som har gass, og skjema må returneres til OBOS Eiendomsforvaltning.

#### **Energikarakter**



F

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 10 950 000

### **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 2 597 902

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 10 139 860

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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**

73/2668

**Felleskostnader inkluderer**

Lån (Renter og avdrag) 1 984,00

Felleskostnader 4 503,00

Kabel-tv 259,00

Selger opplyser at det kan komme økte felleskostnader ifm. utbedring av membran og skifte av balkongdør i 4. etasje. Styret har pr. 27.03.2025 ikke bestemt seg for hvordan arbeidene skal bli dekket. Se mer informasjon under pkt. "Om sameiet".

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 746

**Andel Fellesgjeld**

Kr 231 516

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

21.03.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208209736

Restsaldo: 231 516,40

Kapitalkostnader: 2 208,39

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 231 516,40,-, pr. dags dato.

**Andel fellesformue**

Kr 26 366

**Andel fellesformue dato**

21.12.2024

## 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 budsjettet 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](mailto: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.

#### Pågående arbeider:

- Oppgradering av membran på balkonger i 4. etg.

Styreleder opplyser følgende pr. 27.03.2025:

"Det er planer om oppgradering av membran på balkonger. Per dags dato er planen at denne kostnaden skal dekkes ved kapitalinnhentning. Dette vil avklares i løpet av den nærmeste tid."

Selger opplyser følgende i sitt egenerklærings skjema:

"Har vært lekkasje fra tak/fasade pga dårlig tekking og membran på balkong 4.etg. Taktekking utbedret. Membran på balkonger i 4. etg. ikke utbedret. Sameiets styre koordinerer utbedring av membran og skifte av balkongdører. Sameiet bekoster utbedringen enten gjennom kapitalinnhenting og/eller foreliggende egenkapital."

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 båndtekkning.

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 båndtekkning. Nye taknedløp og duepigger. Byttet båndtekkning 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

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

### **Forkjøpsrett**

Nei.

### **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.

#### **Dyrehold**

Det fremkommer ikke at det foreligger hinder for dyrehold iht. sameiets vedtekter eller husordensregler.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 231, bruksnummer 610, seksjonsnummer 28 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:

301/231/610/28:

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

19.03.2025 - Dokumentnr: 316060 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 982 253 896  
Elektronisk innsendt

30.04.2007 - Dokumentnr: 362011 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 28  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 73/2668

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:  
Jens Bjelkes gate 71 - Boligblokk - Ferdigattest - 2012

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Leiligheten ble i 2006 bygget og overlevert som et "åpent skall" hvor kjøpere selv kunne innrede leilighetene slik de ville. 4. etasje er byggemeldt med et bad, et kjøkken, men ellers ingen vegger eller andre inndelinger av rom. 5. etasje ble levert helt åpent, uten gulv eller noe annet ett ytterveggene. Det var lagt inn limtrebjelker klart for å bygge et bjelkelag over dette, men utover dette ble etasjen levert som et "åpent skall". I ettertid har leiligheten blitt bygget om slik at det er en leilighet i 4. etasje og 2 stk hybler i 5. etasje. Endringen av bruken av leiligheten inkl. opparbeidelse av nye bærende konstruksjoner (etasjeskiller + trapp) er ikke byggemeldt.

**Brannceller:**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja.

Leiligheten er delt opp i en leilighet + 2 hybler innenfor samme hovedbranncelle. Mellom leiligheten og hyblene er det ingen dokumenterte branncelledelende konstruksjoner foruten branndører (B-30). Det er ellers også påvist åpninger mellom seksjonen og sjakten (bak badene) uten at dette er branntettet eller lukket forsvarlig.

**Nyere håndverktjenester:**

Er det ifølge eier utført håndverktjenester på boligen siste 5 år? Ja.

2025: Eier informerer om at leiligheten nylig er sparklet opp og malt, skiftet parkett i hybel 5. etasje. Det er fremvist en faktura med beskrivelse "oppussing av leilighet" som selger informerer er for dette arbeidet.

2025: Faktura fra Bravida: "Byttet en del ventilasjonsrør og ny avtrekksvifte."

2022/2023: Utbedring innside yttervegg 5. etasje utført i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

**Krav til rom for varig opphold:**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Minimum krav til romhøyde i byggt tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet var 2,4 meter i oppholdsrom, og romhøyden i begge etasjer er lavere enn dette i oppholdsrommene.

Ettersom leiligheten ble levert som et "åpent skall" foruten innredningen i 4. etasje, og det ikke er byggemeldt endringer i leiligheten, er det heller ikke utført en brannprosjektering med ny rømningsplan, spesielt for de 2 hyblene i 5. etasje.

Informasjon hva gjelder bygningstegninger, brannceller, håndverktjenester og krav til rom for varig opphold er hentet fra tilstandsrapport med befaringsdato 20.03.2025, vedlagt i salgsoppgave.

**Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-4026.

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 tinglysning 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**

10 950 000 (Prisantydning)

---

231 516 (Andel av fellesgjeld)

---

11 181 516 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

279 520 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

280 870 (Omkostninger totalt)

291 770 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

294 570 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 462 386 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 473 286 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 476 086 (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 280 870

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 3850,-. Utlegg utgjør kr. 21 115,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tam Le



Partner / Eiendomsmegler  
tam.le@aktiv.no  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**  
02.04.2025

# Vedlegg

# UTLEIEMEGLEREN



## UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Jens Bjelkes gate 71. 0652 OSLO

GNR.231 BNR. 610 SNR. Bruksenhetsnummer

---

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

**Månedisleie: 17 500,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

*Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.*

*Dato for leieprisestimatet: 26/03-2025*

For mer informasjon besøk oss på internett: [www.utleiemegleren.no](http://www.utleiemegleren.no)

---

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

**Katrine Silkoset**

40054819

katrine.silkoset@utleiemegleren.no





# UTLEIEMEGLEREN



## UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Jens Bjelkes gate 71. 0652 OSLO

GNR.231 BNR. 610 SNR. Bruksenhetsnummer

---

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

**Måned sleie: 13 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

*Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.*

*Dato for leieprisestimatet: 26/03-2025*

For mer informasjon besøk oss på internett: [www.utleiemegleren.no](http://www.utleiemegleren.no)

---

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

**Katrine Silkoset**

40054819

katrine.silkoset@utleiemegleren.no



# UTLEIEMEGLEREN



## UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Jens Bjelkes gate 71. 0652 OSLO

GNR.231 BNR. 610 SNR. Bruksenhetsnummer

---

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

**Månedisleie: 14 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

*Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.*

*Dato for leieprisestimatet: 26/03-2025*

For mer informasjon besøk oss på internett: [www.utleiemegleren.no](http://www.utleiemegleren.no)

---

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS





**Katrine Silkoset**

40054819

katrine.silkoset@utleiemegleren.no



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 231, bnr. 610, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3357

Referansenummer: WG9882

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon med noe skråtak mellom 4. og 5. etasje. Oppbyggingen av taket er ikke kjent men det er synlige luftespalter i takutstikk utenfor 4. etasje og det virker derfor at deler eller hele taket er luftet. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert da eier har bekreftet at seksjonen ikke har egen vedlikeholdsplikt på felles bygningsdeler slik som yttervegger, tak, grunnmur ol., og da utgår kontroll av disse bygningedelen ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2006 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2006 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Det er montert brann- og lyddører inn til leiligheten i 4. etasje fra entréen som skiller leiligheten fra de 2 hyblene. I 5. etasje er det også slike dører inn til hver av hyblene fra trapperommet som er en forlengning av entréen i leiligheten.

Ved inngangen i 4. etasje er det en åpen plass på svalgangen vendt mot sørvest. I stuen er det en nordøstvendt terrasse på ca. 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i entréen er belagt med laminatgulv, ellers er øvrige gulv belagt med 3-stav parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette gips- og betongflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

I 5. etasje er det 2 plassbygget bad fra 2006 med gulvbelegg og veggfliser. I dusjsonen i begge badene er det montert plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til slukene med slukenes klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluk. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Begge bad er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommene er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

I 4. etasje er det en prefabrikkert baderomskabin fra 2006 med flislagte vegger og gulv. I dusjsonen er det montert et stålsluk, men oppbyggingen av konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å se

tilknytningen mellom tettesjiktet i gulvet og sluket. Øvrig tettesjikt/membran på badet er heller ikke kjent ettersom dette er skjulte konstruksjoner bak flisene, og det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I leiligheten er det 3 stk kjøkkeninnredninger med slette fronter og laminerte benkeplater med nedfelte stålkummer. Alle kjøkken har nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen på hvert av de 3 kjøkken er det installert kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap i innvendig tak på badet i 4. etasje og bak kjøleskap/komfyr på kjøkken 1 i 5. etasje. Avløpsrørene er fra byggeår, 2006 og er av plast og stål. I kjøkkeninnredningen i 4. etasje er det montert en 120 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører varmtvann til 4. etasje. I sjakten bak kjøkken 1 og bad 1 i 5. etasje er det montert en varmtvannstank også fra 2006 men av ukjent volum, som tilfører varmtvann til 5. etasje.

Leiligheten er ventilert via et mekanisk avtrekksanlegg internt i leiligheten som trekker ut luft fra de 3 badene og de 3 kjøkkene i leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via lufteluker i yttervegger.

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på badene.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen i 4. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeider utført i leiligheten, men eier engasjerte Elektro Sivert AS til å utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget i boligen hvor det også er beskrevet hva som er gjort for å utbedre de påviste avvikene. Rapporten fra denne gjennomgangen er vedlagt bakerst i denne rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

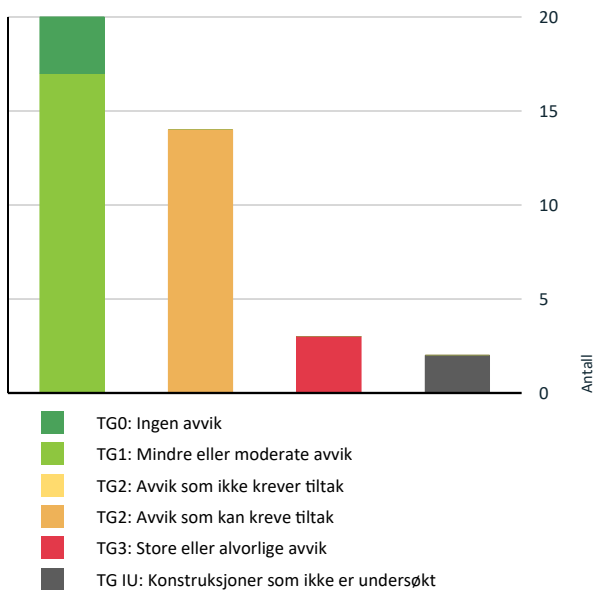
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten ble i 2006 bygget og overlevert som et "åpent skall" hvor kjøpere selv kunne innrede leilighetene slik de ville. 4. etasje er byggemeldt med et bad, et kjøkken, men ellers ingen vegger eller andre inndelinger av rom. 5. etasje ble levert helt åpent, uten gulv eller noe annet ett ytterveggene. Det var lagt inn limtrebjelker klart for å bygge et bjelkelag over dette, men utover dette ble etasjen levert som et "åpent skall". I ettertid har leiligheten blitt bygget om slik at det er en leilighet i 4. etasje og 2 stk hybler i 5. etasje. Endringen av bruken av leiligheten inkl. opparbeidelse av nye bærende konstruksjoner (etasjeskiller + trapp) er ikke byggemeldt.

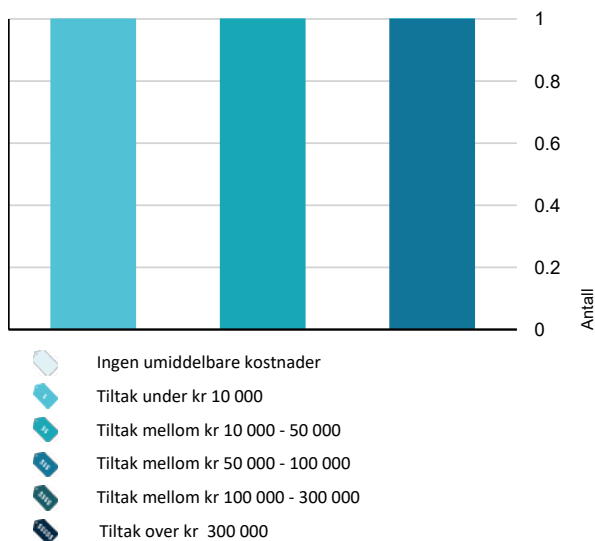
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Gasspeis [Gå til side](#)



#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

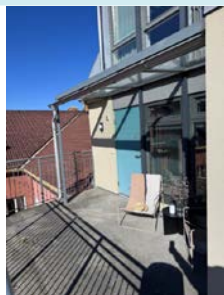
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører/leilighetsdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2006 med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist feil utførelse av monteringen av vannberettbeslagene under vinduene. Beslagene er ført inn i pusset fasade uten oppbrett på enden av vannbrettbeslage som gjør at vann/fuktighet kan trenge inn i pusset fasade og føre til frostsprengninger av murpussen. Se vedlagte bilder som beskriver hvordan beslagene skulle vært utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

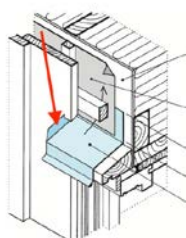
Det er ingen synlige skader i fasaden som følge av feilmontering, og det anses derfor ikke som et problem i dette tilfelle, men dersom det skulle oppstå forhold som fukt eller løs murpuss i disse områdene vil det være nødvendig med utskifting av disse beslagene.



Vannbrettbeslag under vinduer.



Vannbrettbeslag under vinduer.



Slik skulle beslaget vært utført. Oppbretten på enden av beslaget hindrer vann/fukt i å trenge inn bak fasadepussen.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrassedører

Aluminiumsbeslåtte terrassedører i tre fra 2006 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge terrassedørene "henger" skeivt i dørkarmen som gjør at de er vanskelige å lukke/åpne. Døren i 5. etasje subber i parketten, mens døren i 4. etasje ikke lar seg lukke skikkelig og kan derfor heller ikke låses.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger informerer om at dørene skal byttes ut i regi av sameiet, men i mellomtiden må dørene justeres slik at de ikke fører til skade på parketten, og at de er mulige å låse som et minimum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Døren i 5. etasje subber i parketten.

## TG 2 Ytterdører/leilighetsdører

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Det er montert brann- og lyddører inn til leiligheten i 4. etasje fra entréen som skiller leiligheten fra de 2 hyblene. I 5. etasje er det også slike dører inn til hver av hyblene fra trapperommet som er en forlengning av entréen i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren i 4. etasje subber i terskelen.

En av dørene i 5. etasje subber i toppstykket av dørkarmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at de to dørene skal gå rett i karmen uten å slite videre på karm og terskel, må dørkarmen justeres.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangen i 4. etasje er det en åpen plass på svalgangen vendt mot sørvest. I stuen er det en nordøstvendt terrasse på ca. 6 m2 med utgang fra stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbyggingen av terrassen er ikke kjent for takstmann, men eier har opplyst om at membranoppbretten mot ytterveggen ikke er ført langt nok opp på veggen som har ført til lekkasje inn i stuen og på soverommet.

### Konsekvens/tiltak

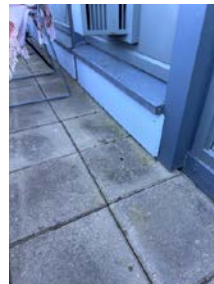
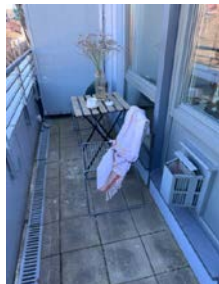
- Tiltak:

Det er behov for at membranen på terrassen legges om og utføres på en faglig god måte for å unngå nye lekkasjer. Videre er det nødvendig å åpne opp vegger på insiden for å vurdere behov for utskiftinger av evt. fuktskader.

Selger informerer om at dette er en del av sameiets vedlikeholdsplikt og utbedring av dette skal gjøres i regi av styret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene i entréen er belagt med laminatgulv, ellers er øvrige gulv belagt med 3-stav parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette gips- og betongflater.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen og soverommet i 4. etasje er parketten skadet mot terrassen som følge av en vannlekkasje fra terrassen. Ellers er det enkelte riper og bruksmerker i parketten i begge etasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene er i all hovedsak kosmetiske, men for å lukke avviket må parketten som er skadet felles inn med ny eikefinér eller evt. skiftes dersom det ikke lar seg reparere. Øvrige "slitasjemerker" må vurderes av den enkelte kjøper/interessent da slike avvik er skjønnsmessige.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Trebjelkelag mellom 4 og 5 etasje.

Stikkmålinger er utført i stue og soverom i 4. etasje og i 2x stue/kjøkken i 5. etasje. Målinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

### TG 3 Gasspeis

I stuen i 4. etasje er det montert en gasspeis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at gasspeisen er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må gjøres service på gasspeisen for at denne skal fungere. Eier informerer om at flere av gasspeisene i sameiet ikke kan brukes grunnet manglede deler, og en fullstendig utskifting kan derfor ikke utelukkes, noe som i så fall vil føre til høyere kostnad for utbedring enn det kostnadsestimatet nå er satt opp til. Kostnadsestimatet er beregnet til en service samt utskifting av slidedeler, men ikke en fullstendig utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## **TG 2** Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er det montert en malt tretrapp.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

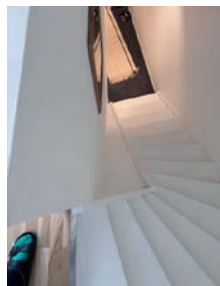
Rekkverkshøyden i 5. etasje mangler 1 cm for å tilfredstille høydekravet for rekkverk i trapper. Høyden mellom trapp om etasjeskiller er under 2 meter som er minimumshøyden i trapperom. Det mangler håndløpere i trappen.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

For å sikre trygg ferdsel i trappeløpet må det monteres håndløpere på begge sider i trappeløpet. Øvrige avvik utbedres dersom det anses som nødvendig for en bruker/kjøper av leiligheten.

# Tilstandsrapport



Det mangler håndløpere i trappen.



Høyden mellom trapp om etasjeskiller er under 2 meter som er minimumshøyden i trapperom.



Rekkverkshøyden i 5. etasje mangler 1 cm for å tilfredstille høydekravet for rekkverk i trapper.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Plassbygget bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket.



# Tilstandsrapport

Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



## 5. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD 2

### Generell

Plassbygget bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

I dusjsonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen som er minimumskravet i byggt teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket, og ved baderomsdøren er det etablert en høy oppbrett av gulvbelegget slik at det ikke er fare for lekkasje ut av badet. Vann må forventes tørket opp med håndkle eller nal i området utenfor dusjsonen.

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et plastsluk og gulvbelegget er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Det er synlig bruk av våtromsplater/membranplater bak flisene, men nøyaktig utførelse eller type produkt er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i veggene er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



## 5. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med oppheng for dusjforheng, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 5. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



## 4. ETASJE > BAD

### Generell

Prefabrikkert baderomskabin fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fell mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet utenfor dusjsonen tilnærmet flatt uten fall mot sluket. Høydeforskjellen mellom topp gulvflis ved baderomsdøren og topp slukrist er 20 mm, mens minimumskravet i byggteknisk forskrift er 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke kjent om membranen/tettesjiktet i gulvet er en del av ståltersekelen til døren, og dersom tettesjiktet går i ett med denne metalltersekelen er høydekravet på 25 mm ivare tatt, men ettersom det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen av denne baderomskabinen og det ikke er utført destruktive undersøkelser under befaringen, er dette ikke noe som kan bekreftes eller avkreftes. Badet anses allikevel som funksjonelt med avviket, forutsatt at sluk renses ofte, og man bruker dusjen med oppmerksomhet. Automatisk stoppekran med fuktsensor bør også monteres ved vaskemaskinen.



Det er ikke kjent om membranen/tettesjiktet i gulvet er en del av ståltersekelen til døren.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et stålsluk, men oppbygningen av konstruksjonen gjør at det ikke er mulig å se tilknytningen mellom tettesjiktet i gulvet og sluket. Øvrig tettesjikt/membran på badet er heller ikke kjent ettersom dette er skjulte konstruksjoner bak flisene, og det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbygningen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran i gulv og vegger er oppbrukt. Ettersom konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å vurdere tilstanden på dette ut over alder.

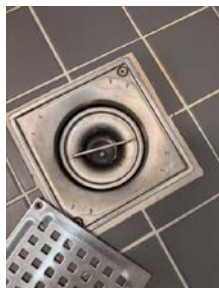
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonssystem.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin med begongvegger. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikerte konstruksjoner slik som baderomskabin. I dette tilfellet både betong og prefabrikkert baderomskabin.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



Skadet benkeplate.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap i innvendig tak på badet i 4. etasje og bak kjøleskap/komfyr på kjøkkenet i 1. etasje.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet i 4. etasje er ikke merket.

Det er åpent mellom varerør og vannrør på kjøkkenet i 4. etasje slik at en lekkasje i vannrørene vil renne ut i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursene i 4. etasje bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold

For å unngå at lekkasjevann renner ut på kjøkkenet i 4. etasje må det monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør (se bilde).

# Tilstandsrapport



Det er åpent mellom varerør og vannrør på kjøkkenet i 4. etasje slik at en lekkasje i vannrørene vil renne ut i kjøkkenet.



Rørkursene i fordelerskapet i 4. etasje er ikke merket.



Fordelerskap i 5. etasje.



EN stoppekran synlig i sjakten bak bad, men ikke mulig å funksjonsteste grunnet vanskelig tilkomst.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeår, 2006 og er av plast og stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et mekanisk avtrekksanlegg internt i leiligheten som trekker ut luft fra de 3 badene og de 3 kjøkkene i leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via lufteluker i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier/selger informerer om at ventilasjonsaggregatet er montert i sjakten bak kjøkken 2 i 5. etasje. Det er ingen tilgang til dette aggregatet via f. eks. en inspeksjonsluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilgang til ventilasjonsaggregatet for å kunne gjøre jevnlig vedlikehold/service, noe som er en forutsetning for at anlegget skal fungere over tid.

## TG 2 Varmtvannstank

I kjøkkeninnredningen i 4. etasje er det montert en 120 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører varmtvann til 4. etasje. I sjakten bak kjøkken 1 og bad 1 i 5. etasje er det montert en varmtvannstank også fra 2006 men av ukjent volum, som tilfører varmtvann til 5. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svært begrenset tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje da en veggplate som er tiltenkt som en inspeksjonsluke er klemt fast av overskapet på kjøkkenet som hindrer mulighet til å komme til denne varmtvannstanken.

Det er ingen lekkasjesikring av noen av varmtvannstankene og begge er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres enkel tilgang til varmtvannstanken i 5. etasje for å kunne utføre jevnlig tilsyn. Det anbefales også at begge varmtvannstankene utstyres med en automatisk stoppekran og fuktsensor slik at en lekkasje ikke fører til unødig stor skade. Strømtilkoblingen bør endres til en fast størmtilkobling selv om dette ikke er et tilbakevirkende krav så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

## ⓘ TG IU Elektrisk oppvarming

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på badene. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entreen i 4. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeider utført i leiligheten, men eier engasjerte Elektro Sivert AS til å utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget i boligen hvor det også er beskrevet hva som er gjort for å utbedre de påviste avvikene. Rapporten fra denne gjennomgangen er vedlagt bakerst i denne rapporten.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Eier informerer "Hovedsikring kan teoretisk løse ut dersom alle vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og komfyrer benyttes samtidig"**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

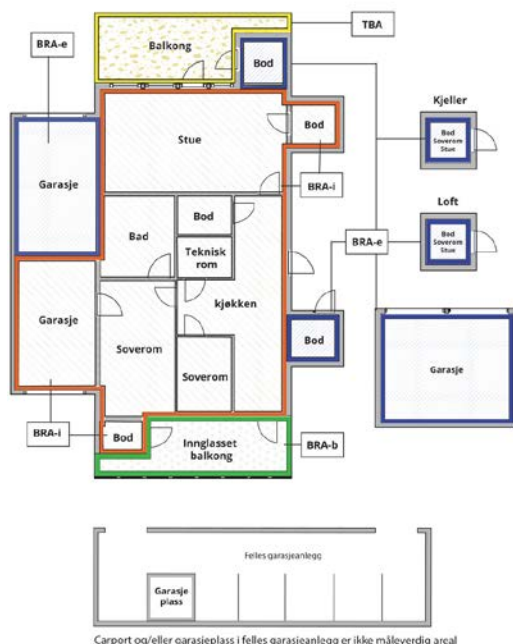
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	71			71		3	74
4. Etasje	75	1		76	6		76
Kjeller/garasje		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>146</b>	<b>5</b>			<b>6</b>	<b>3</b>	<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken 2, Trapperom		
4. Etasje	Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom	Utvendig bod	
Kjeller/garasje		Bod	

### Kommentar

Romhøyden i 5. etasje er 2,17 meter, med lavere høyde på badene.  
Romhøyden i 4. etasje er 2,31 meter, med lavere høyde på badet.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leiligheten ble i 2006 bygget og overlevert som et "åpent skall" hvor kjøpere selv kunne innrede leilighetene slik de ville. 4. etasje er byggemeldt med et bad, et kjøkken, men ellers ingen vegger eller andre inndelinger av rom. 5. etasje ble levert helt åpent, uten gulv eller noe annet ett ytterveggene. Det var lagt inn limtrebjelker klart for å bygge et bjelkelag over dette, men utover dette ble etasjen levert som et "åpent skall". I ettertid har leiligheten blitt bygget om slik at det er en leilighet i 4. etasje og 2 stk hybler i 5. etasje. Endringen av bruken av leiligheten inkl. opparbeidelse av nye bærende konstruksjoner (etasjeskiller + trapp) er ikke byggemeldt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten er delt opp i en leilighet + 2 hybler innenfor samme hovedbranncelle. Mellom leiligheten og hyblene er det ingen dokumenterte branncelledelende konstruksjoner foruten branndører (B-30). Det er ellers også påvist åpninger mellom seksjonen og sjakten (bak badene) uten at dette er branntettet eller lukket forsvarlig.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2025: Eier informerer om at leiligheten nylig er sparklet opp og malt, skiftet parkett i hybel 5. etasje. Det er fremvist en faktura med beskrivelse "oppussing av leilighet" som selger informerer er for dette arbeidet.  
2025: Faktura fra Bravida: "Byttet en del ventilasjonsrør og ny avtrekksvifte."  
2022/2023: Utbedring innside yttervegg 5. etasje utført i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Minimum krav til romhøyde i byggt tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet var 2,4 meter i oppholdsrom, og romhøyden i begge etasjer er lavere enn dette i oppholdsrommene.

Ettersom leiligheten ble levert som et "åpent skall" foruten innredningen i 4. etasje, og det ikke er byggemeldt endringer i leiligheten, er det heller ikke utført en brannprosjektering med ny rømningsplan, spesielt for de 2 hyblene i 5. etasje.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	142	4



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Aleksander Røv Per Magne Jensen	Takstingeniør Far til seksjonseier. Var tilstede de første 15 minuttene av befaringen.

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	610		28	1312.2 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

#### Adresse

Jens Bjelkes gate 71

#### Hjemmelshaver

Jensen Stian Dolva

#### Eierandel

73 / 2668

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 19.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Kontroll av elektrisk anlegg - Elektro Sivert - juni 2024			Gjennomgått		Ja

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG9882>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



Stian Dolva Jensen  
Jens Bjelkes gate 71  
0652 Oslo

Oslo, 26. juni 2024

## KONTROLL AV ELEKTRISK ANLEGG UTFØRT I JENS BJELKES GATE 71.

Vedlagt følger rapport etter kontroll av elektrisk anlegg utført 18. juni 2024 av Aleksander Markussen. Kontrollen er gjennomført som en status rapport av boligen kunde har bestilt før salg av leilighet.

Boligen ligger i en blokk oppført på starten av 2000 tallet på Tøyen i Oslo. Leiligheten (H0401) ligger i 4. etg og går over 2. etasjer. Boligen er omgjort til 3 mindre deler/hybler, hhv 2 stk i 2. etasje og 1 stk i første etasje. Alle delene/hyblene har egne hovedsikringer med seriemåler i felles fordelingsskap i gang 1. etasje. Hovedmåler er plassert i kjeller.

### Leilighet består av:

Felles arealer: Gang 1. etg, trapp og gang 2. etg.

### **Første etasje:**

Hoved enhet: Entre, kjøkken, stue, bad, bod, soverom og terrasse.

### **Andre etasje:**

Hybel venstre: Stue/kjøkken og bad.

Hybel høyre: Stue/kjøkken og bad.

Anlegget er vurdert etter forskriftene: NEK 400:1998-2022 og FEL.

Oppdraget består av:

- Visuell og måleteknisk kontroll av anlegget i forhold til jordkontinuitet er det foretatt kontroll på alle tilgjengelige punkter.
- Skriftlig rapport med rapportering av feil/mangler ihht nedenstående klassifisering.

Sertifikat nummer kontrollør: 804.12-2407, Aleksander Osland Markussen.

I rapporten er benyttet følgende feilkategori:

0 = "Intet avvik"

1 = "Bør utbedres"

Dette er et avvik som ikke er forskriftsstridig ifht lover/ forskrifter som anleggsdelen er utført etter, men hvor dagens forskrifter/lover/risikovurdering tilsier at oppgradering/ utbedring anbefales.

2 = "Utbedring nødvendig"

Dette er et avvik som er forskriftsstridig og som bør utbedres snarest mulig.

3 = "Omgående utbedring nødvendig"

Dette er et alvorlig avvik både forskriftsmessig og sikkerhetsmessig, og omgående utbedring er nødvendig.

Angitt feilkategori er basert på risikovurdering av bl.a. brannfarlige og berøringsfarlige forhold. I og med at det er risikoforhold som er retningsgivende for denne type kontroll er avvikene angitt i feilkategorier, og ikke som paragrafhenvvisninger fra forskrifter.

**Målernr:**

	Rom:	Feilkategori:	Feil:
<b>Første etasje</b>			
1	Sikringsskap	2	Mangelfull merking av seriemåler, OV og kurser på avdekking.
	Utbedring		Merket på nytt.
2	Sikringsskap	2	Skapmuffe for tilførsel (bunn av skap) er ødelagt/løsnet fra sikringsskapet. Ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
	Utbedring		Skiftet ødelagt skapmuffe med ny.
3	Sikringsskap	2	Åpen innføring/hull på topp av skap. Ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
	Utbedring		Satt inn ny skapmuffe, lagt nytt rør, hull brukt til nytt opplegg av punkt over sikringsskap.
4	Sikringsskap	2	Manglende isolering av ledninger. Flere sett med PN ledninger ligger uisolerte i bunn av skap. Utstyr som ikke er i bruk skal vedlikeholdes som det er i drift. Måler ikke spenning!
	Utbedring		Satt inn rekkeklemmer, samt tilkoblet reserveledninger til disse.
5	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på øverste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
6	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på midterste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
7	Sikringsskap	3	Jordfeilsikring C25A på nederste rad løser ikke ut ved funksjonstest av jordfeilbryter knapp.
	Utbedring		Skiftet alle kurssikringer til nye tilsvarende.
8	Gang	1	Mangler bakplate på dobbelkappe for bryterpanel. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring		Ikke nødvendig å utbedre ved nærmere inspeksjon.
9	Gang	2	Ledninger er ikke ført langt nok inn i wago koblingsklemmer. Synlig kobber utenfor klemme.
	Utbedring		Punkt koblet om.
10	Gang	2	Manglende isolering av ledning. Brun leder ligger uisolert i veggpunkt. Usikkert om den er spenningsførende, men utstyr som ikke er i bruk skal vedlikeholdes som det er i drift eller fjernes.
	Utbedring		Isolert leder med wagoklemme.
<b>Hoved enhet</b>			
11	Kjøkken	2	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggboks bak dobbelkappe. Sponplate (brennbart) synlig bak gips.
	Utbedring		Branntettet veggboks.



1 2	Kjøkken	1		Mangler bakplate på dobbelkappe for bryterpanel. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
1 3	Kjøkken		3	Måler ikke jordkontinuitet til taklampe over kjøkkenbord. Rom må anses som ledende omgivelser.
	Utbedring			Kabel var ikke av korrekt type, skiftet kabling. Målt gode resultater.
1 4	Kjøkken		2	Måler ikke jordkontinuitet til stikkontakt til venstre for vindu.
	Utbedring			Hadde maling på kontaktflate, målt gode resultater etter fjerning av maling.
1 5	Kjøkken		2	Kabel under overskap er løs og ikke tilstrekkelig festet. Gjelder fra koblingsboks til benkbelysning, samt fra koblingsboks og til åpen «nisje» i hjørnet av overskap.
	Utbedring			Kabel er av type PFXP, festet med patentbånd der det var nødvendig ihht.krav
1 6	Kjøkken		2	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggbox for stikkontakt mellom benk og overskap til høyre for utslagsvask. Sponplate (brennbart) synlig bak gips.
	Utbedring			Festet boks bedre, samt skrudd ut ring slik at den dekket ordentlig.
1 7	Kjøkken		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggbox for stikkontakt under utslagsvask for oppvaskmaskin. Åpent rundt gips, men ikke synlig brennbart materiale.
	Utbedring			Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
1 8	Kjøkken		1	Ikke tilgang til koblingspunkt, mulig stikkontakt for VVB i hjørne under benk. Om denne er tilkoblet stikkontakt anbefales det at den direktekobles pga høy effekt og at overgang støpsel og stikkontakt er et utsatt punkt for varmgang.
	Utbedring			Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
1 9	Kjøkken		3	Måler ikke jordkontinuitet til 2 stk Chef benkarmaturer.
	Utbedring			Var løs kobling i tilkobling, benkarmaturer skiftet ut, utbedret ved ny tilkobling.
2 0	Kjøkken		2	Trykknapp på Chef benkarmatur nærmest vindu er ødelagt.
	Utbedring			Skiftet alle benkarmaturer.
2 1	Kjøkken		2	Mangler glassfront foran lyskilde på Chef benkarmatur v/utslagsvask.
	Utbedring			Skiftet alle benkarmaturer.
2 2	Bad		2	Ser kun PN ledninger inn i speilbelysning. Usikkert om k-rør ligger løst bak armatur eller om det er koblingspunkt bak.
	Utbedring			K-rør lå baki, dratt frem og ført inn ordentlig.
2 3	Bad		1	Måler ikke jordkontinuitet til sluk på bad. Ok, om soilrør er tilsvarende godt utjevnet til jord. Om ikke er dette en 3-feil!
	Utbedring			Avløp utjevnet i kjeller. Punkt frafaller.
2 4	Bod		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggbox for stikkontakt under lysbryter. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
2 5	Soverom		1	Mangler utforingsringer/branntetting rundt veggbox for stikkontakt under lysbryter. Ligger ikke mot brennbart materiale, vegg er av gips.
	Utbedring			Ikke nødvendig å utbedre etter nærmere inspeksjon.
2 6	Soverom		3	Måler ikke jordkontinuitet til taklampe.



	Utbedring				Manglet jordledning, trukket om punkt, målt gode verdier.
27	Stue			3	Det er benyttet brun leder på begge faser i stikkontakt på venstre side av balkong dør. I TN anlegg skal N-leder være gjennomgående av blå farge.
	Utbedring				Trukket inn nye ledere med riktig fargekoder.
28	Stue			3	Måler ikke jordkontinuitet til stikkontakt på høyre side av vindu.
	Utbedring				Hadde maling på kontaktflate, målt gode resultater etter fjerning av maling.
29	Stue	1			Anbefaler opplegg av flere faste uttak og fjerne skjøteledninger ved kommode og sofa.
	Utbedring				Opplegg av ny stikkontakt ved sofa.
<b>Hybel venstre side 2. etasje</b>					
30	Kjøkken			3	Måler ikke jordkontinuitet til Chef benk armatur.
	Utbedring				Var løs kobling i tilkobling, benkarmaturer skiftet ut, utbedret ved ny tilkobling.
31	Kjøkken		2		Front deksel på teknisk kontakt er sprukket.
	Utbedring				Skiftet ut teknisk kontakt med ny komfyrvakt.
32	Kjøkken		2		Lokk på veggpunkt i overskap er strammet mot bakplate på overskapet. Manglende kapsling mot brennbart materiale.
	Utbedring				Eksisterende utføringsring skrudd ut, festet ordentlig i denne.
33	Kjøkken		2		Kabel til benkbelysning fra overnevnte punkt er avsluttet utenfor veggpunktet.
	Utbedring				Kabel ført inn i benkarmatur.
34	Kjøkken	1			Ikke tilgang for kontroll av stikkontakt montert på vegg bak oppvaskmaskin. Måler god jordkontinuitet til oppvaskmaskinen.
	Utbedring				Ikke utbedret, maskin kan plugges ut. Stikkontakt kan flyttes ved behov.
35	Stue		2		Brun leder i koblingsboks v/tak for spotteskinne er ikke avsluttet/isolert. Ligger løs i koblings boksen!
	Utbedring				Isolert leder med wagoklemme.
36	Stue		2		Data kabler er forlagt gjennom stikkontakt på list (kortvegg) ende av kjøkken benk. Frontdeksel har stor utsparring/åpning i bunn.
	Utbedring				Skiftet stikkontakt. Datakabler ok.
37	Stue		2		Ikke mulig å løse stikkontakt bak kjøleskap fra veggboks, da veggplater er skåret til over strammeskruer. Også manglende kapsling mot brennbart materiale (veggplate).
	Utbedring				Skåret ut veggplate slik at boks og strammeskruer blir i flush med vegg.
38	Bad		2		Veggpunkt bak speilskap er ikke tilstrekkelig inn kapslet. Skap er plassert halvveis over veggpunktet og har ingen barriere/avdekking mot brennbart materiale på skap.
	Utbedring				Skrudd ut utføringsring, samt brannrettet. Vegglokk montert bak skap.
39	Bad		2		Overnevnte veggboks er montert innenfor plater og mangler utføringsringer/branntetting. Manglende barriere/avdekking mot brennbart materiale /veggplater.



	Utbedring			Se punkt over.
40	Bad	1		Speilbelysning har lysstoffrør som lyskilde. Lysstoffrør ble faset ut i 2023 pga EU direktiver. Anbefaler å skifte ut til ny Led belysning.
	Utbedring			Skiftet ut med nytt lysarmatur.
41	Bad		2	Mangler utforingsringer/branntetting rundt lysbryter og termostat i bryterpanel.
	Utbedring			Justert utforingsringer.
<b>Hybel høyre side 2. etasje</b>				
42	Kjøkken		2	Stikkontakt innfelt v/kjøleskap mangler utforings ring/branntetting mot brennbart materiale.
	Utbedring			Punkt branntettet.
43	Kjøkken		2	Stikkontakt under utslagsvask for oppvaskmaskin er løs og ikke tilstrekkelig festet. Samt ledninger kommer inn gjennom bakplate uten rør. Mulig k-rør ligger løst bak kontakten.
	Utbedring			Lagd tilgang til boks bak, festet stikkontakt på nytt, samt satt på vegglokk.
44	Kjøkken		2	Kabel til Chef benkarmatur er løs og ikke tilstrekkelig festet.
	Utbedring			Festet kabling med magasinklammer.
45	Kjøkken		2	Ikke tilgang for kontroll av stikkontakt/strømpunkt montert bak ventilator skap. Måler god jordkontinuitet til ventilator.
	Utbedring			Punkt frafaller, krydderhylle kan tas ut uten bruk av verktøy.
46	Stue		2	Ledning på spotteskinne «spretter» opp mellom sokkel festeplate og armatur. Synlig på topp av spotteskinne montert på vegg.
	Utbedring			Stripset slik at ledninger holder seg på plass inni lampen.
47	Bad		2	Veggpunkt bak speilskap er ikke tilstrekkelig inn kapslet. Skap er plassert halvveis over veggpunktet og har ingen barriere/avdekking mot brennbart materiale på skap
	Utbedring			Fjernet gammel toppplate med spotter slik at det er bedre plass. Satt på nytt lokk, samt utforingsringer. Skiftet ut lysarmatur o/speil.

**Tillegg:**

- Det ble ikke forlagt noe dokumentasjon på anlegget. Kunde informerte at det var pusset opp på midten av 2000 tallet i etterkant av oppført leilighet. Men at dokumentasjon var blitt borte mellom skifte av leietakere.

Noe av denne dokumentasjonen kan være at kunde kan finne frem. Kunde etterser hva han kan oppdrive av dette.

- Det meste av utstyret antas å være fra byggeår, samt endring av løsning til flere enheter. Noe utstyr er skiftet underveis som dimmere, varmestyring (termostat/regulator) og diverse belysning.

**Generelt:**

Postadresse  
Pb. 56 Stovner  
0913 Oslo

Besøksadresse  
Nedre Rommen 7  
0988 Oslo

Telefon  
23344556

Tele fax  
Nei

E-mail  
firmapost@elektro-sivert.no

Web  
www.elektro-sivert.no

Bank Giro  
9001.07.03580

Org.nr.:  
958 955 073



Stikkontakter og brytere/panel er ettersatt i alle rom, dvs ca. 90-95%. Det er en blanding av åpent og skjult anlegg i boligen, men største delen er skjult forlagt med k-rør og bokser.

Opplegg/kurser skjult forlagt er umulig å uttale seg om, da disse er lagt skjult i tak og vegger, men det meste ser ut til å være forlagt ved bygging av leilighet og ved omgjøring til flere enheter. Boligen er gjennomgående av jordet utførelse.

Sikringssskap har OV 32A med seriemåler for alle tre enheter, det er montert jordfeilsikringer for alle utgående kurser.

**Målinger på varmekabler på bad:**

**Varmekabel hoved enhet:** 94,1 Ohm, rom er 1,8x2,6=ca. 4,7 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 550w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

**Varmekabel venstre hybel:** 132,8 Ohm, rom er 1,3x2,6=ca. 3,4 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 400w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

**Varmekabel høyre hybel:** 133,0 Ohm, rom er 1,3x2,6=ca. 3,4 m<sup>2</sup>.  
Ved utregning ca. 400w varmekabel. Dette tilsvarer ca. 117 w/m<sup>2</sup>.

**Brannvern:**

- Brannslukker bør være tilgjengelig i alle tre enheter.
- Det er ikke montert røykvarslere eller brannmeldere i første og andre etasje.  
Anbefaler av opplegg av seriekoblede optiske meldere i begge etasjer.

**Isolasjonsmåling:**

**Hoved enhet:** Måler 12,3 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Hybel høyre:** Måler 8,6 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Hybel venstre:** Måler 24,5 Mohm som laveste måling for hele anlegget.

**Kontinuitet:** Måler 0,1 ohm på samtlige jordede anleggsdeler, bortsett fra punkter som er nevnt i overnevnte rapport.

**Linjespenning: TN anlegg**

L1-L2: 422V, L1-L3: 421V, L2-L3: 422V og L1-N/J: 242V, L2-N/J: 245V, L3-N/J: 245V

Det anbefales at denne type kontroll for dette anlegget gjennomføres hvert femte år og ved hvert skifte av eier.

Elektro-Sivert Installasjon AS står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter. Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere helt for at



skader ikke oppstår i etterkant samt at alle feil og mangler er oppdaget. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkes frekvens enn anlegg som ikke blir kontrollert. Det vil også kunne være andre forhold som ikke belyses da det kan være skjult installasjon som krever spesielle tiltak som demontering av bygningsmessige konstruksjoner o.l. Med mindre dette er bestilt spesifikt ligger dette utenfor kontrollområde.

Kommentar til samsvarserklæringer og teknisk dokumentasjon:

- Samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle anleggsdeler foretatt etter 01.01.1999.
- Teknisk dokumentasjon skal foreligge for alle nye anleggsdeler foretatt etter 01.01.91.
- Den som planlegger/utfører (konsulent/installatør) plikter å levere samsvarserklæring med nødvendig tilhørende teknisk dokumentasjon for enhver endring i det elektriske anlegget.
- Anleggseier plikter å ha et system for oppbevaring av samsvarserklæringer med tilhørende teknisk dokumentasjon.

Med vennlig hilsen  
Elektro-Sivert Installasjon AS

Aleksander Markussen

Postadresse  
Pb. 56 Stovner  
0913 Oslo

Besøksadresse  
Nedre Rommen 7  
0988 Oslo

Telefon  
23344556

Tele fax  
Nei

E-mail  
firmapost@elektro-sivert.no

Web  
www.elektro-sivert.no

Bank Giro  
9001.07.03580

Org.nr.:  
958 955 073



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250123	
<b>Selger 1 navn</b>	
Per Magne Jensen	
<b>Gateadresse</b>	
Jens Bjelkes gate 71	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0652
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Stian Dolva Jensen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	3
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	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002250123

## 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

Initialer selger: PMJ

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 lekkasje fra tak/fasade pga dårlig tekking og membran på balkong 4.etg. Taktekking utbedret. Membran på balkonger i 4. etg. ikke utbedret. Sameiets styre koordinerer utbedring av membran og skifte av balkongdører. Sameiet bekoster utbedringen enten gjennom kapitalinnhenting og/eller foreliggende egenkapital.

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

Beskrivelse

Flere Gasspeiser i sameiet blir ikke benyttet pga mangel på deler.

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

Var noe råteskader der taktekingen var dårlig, men skal være 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, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring el-installasjon med detaljert beskrivelse fra 2024

Arbeid utført av

Elektro Sivert installasjon as

Filer

[aa9a70cb-8da4-48be-be5d-c40909aa7e0a.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El-anlegget er kontrollert av Elektro Sivert installasjon AS Se vedlegg foregående punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Montert i felles garasjeanlegg

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tekking - Organisert av Styret
Arbeid utført av	Organisert av Styret

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

Nei  Ja

Beskrivelse	2 hybler
-------------	----------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Problem med membran på balkonger i 4. etg. Håndteres av Styret.
-------------	---

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Styret publiserte 4. mars at de håndterer spørsmål/prosess rundt tvangssalg
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Utbedring av membran og skifte av balkongdører i 4. etg. vil kunne øke felleskostnader.
-------------	---

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	Råte ifm dårlig taktekking. Er utbedret.
-------------	--

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Sameiet er forsikret i Gjensidige, polisnr 78634351

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: 1002250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Magne Jensen	4bb9a11e564043b8765478 084b4011dbb11001eb	31.03.2025 09:23:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250123

- 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>

## **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.

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.

# Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 71 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 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	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

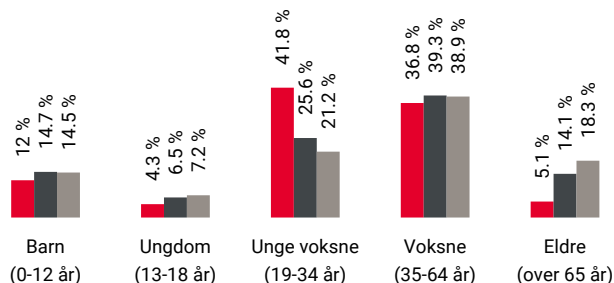
Høflige 61/100



## 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 0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Kampen	4 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate	3 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 95/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



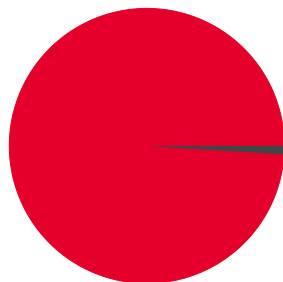
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Schubelersgate friområde balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	6 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!»

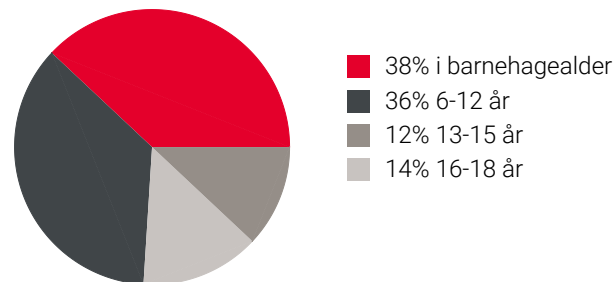
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	5 min	🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	6 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

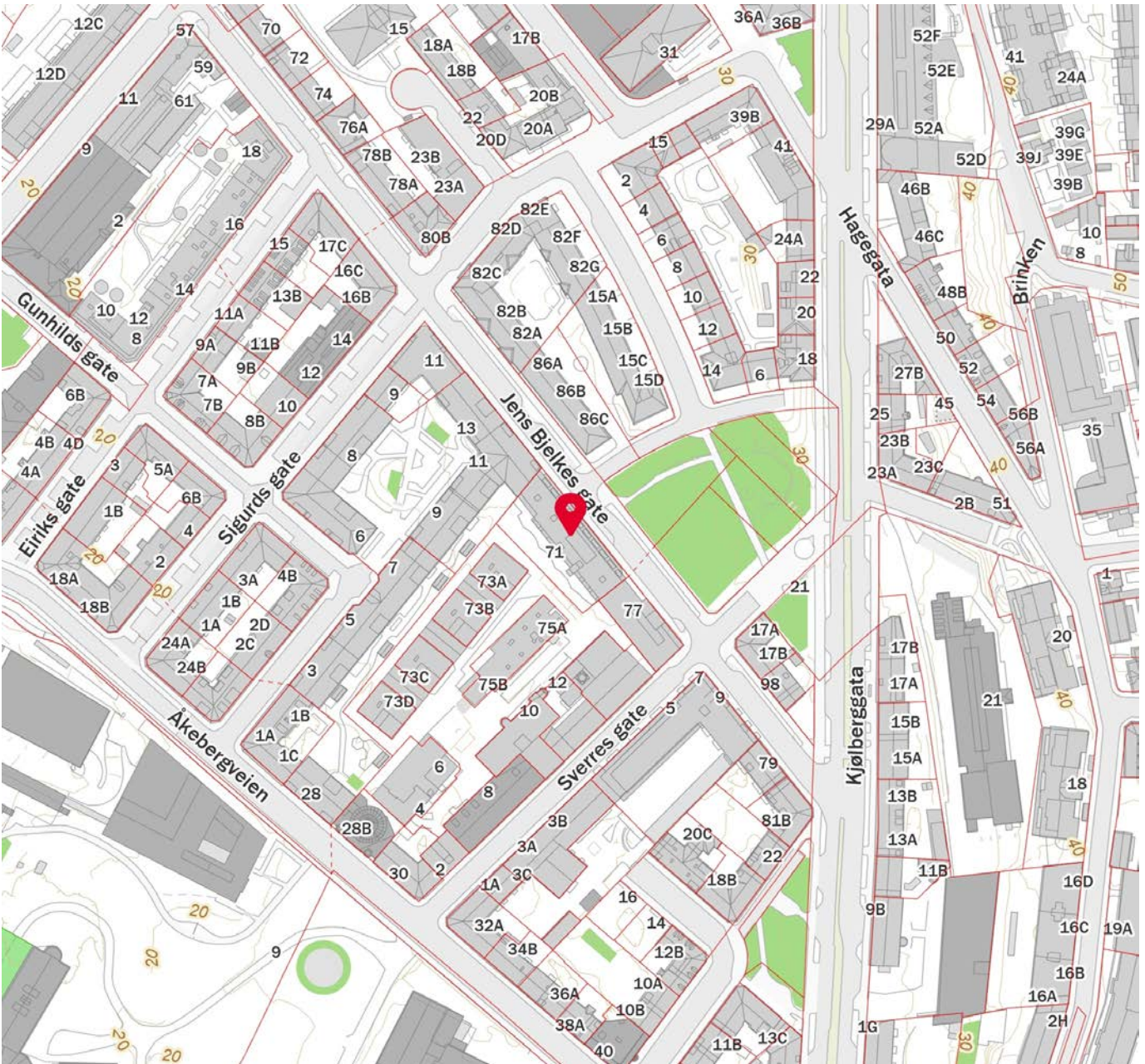
## Sivilstand

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



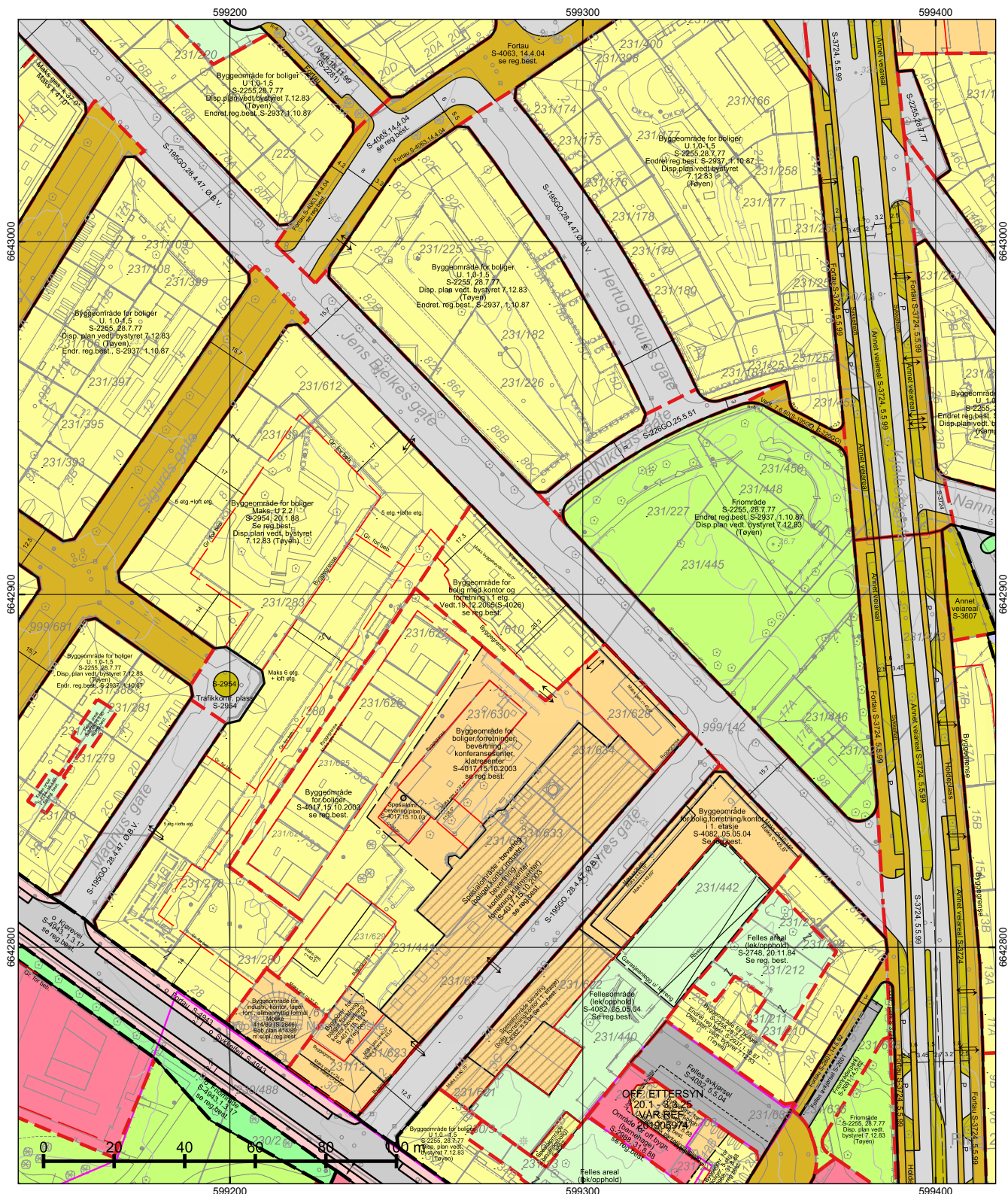
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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: 19.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

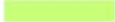


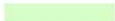


































- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139953/ 86508015	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: JENS BJELKES GATE 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/610	

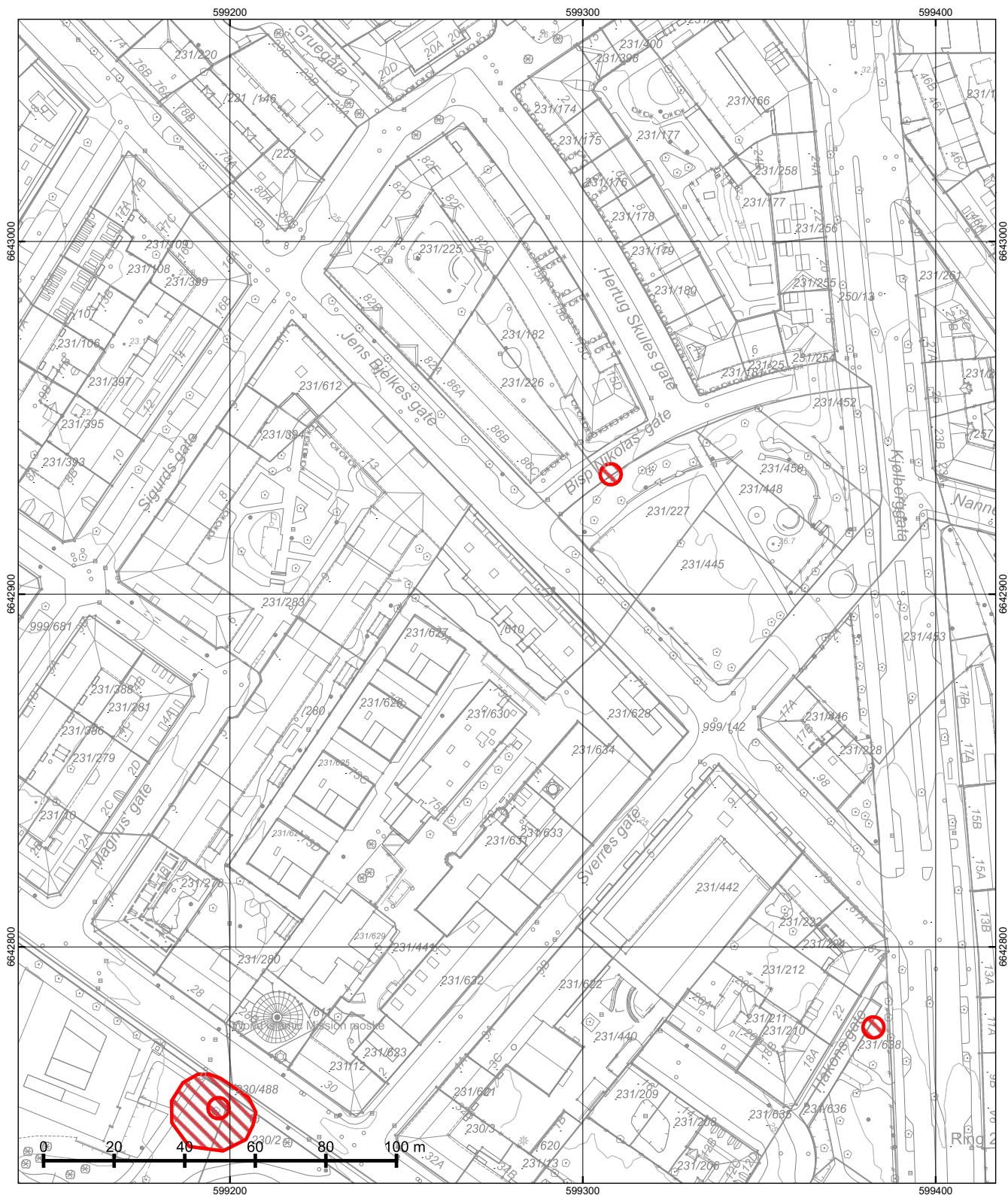
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtasskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

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)		





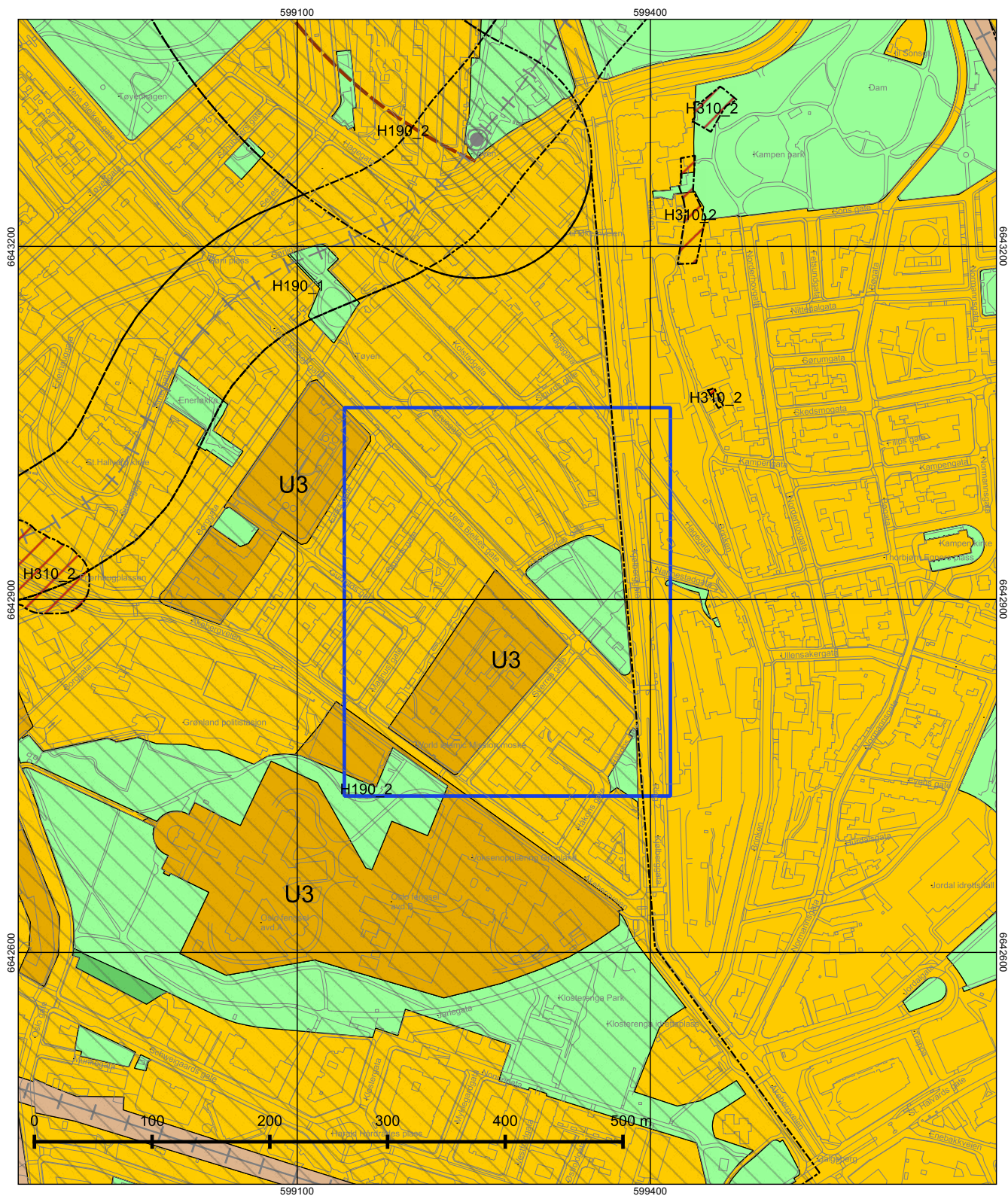
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 19.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

<b>Naturmangfold</b>	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 139953/ 86508015	Deres ref.: 13229/ MAFI@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.





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 139953/86508015  
 Deres ref.: 13229/ MAFI@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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.



# 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:** Tam Le

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 15 826  
**E-post:** tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre