

aktiv.





Eiendomsmegler

## Martine Østdahl

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 203 230,-  
**Omkostn.:** Kr 280 210,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 433 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 930,-  
**Selger:** Åsmund Lokdam Toresen  
Nicoline Toresen Lokdam

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 135/140 kvm  
**Tomtstr.:** 1312.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 610  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1002260131

## DITT NYE HJEM?

Drømmer du om en romslig og familievennlig bolig med det lille ekstra?

Velkommen til denne lekre 4-roms boligen over to plan i populære Tambourgården på Tøyen. Her får du gjennomført planløsning, rikelig med lys og et herlig, grønt utsyn. Boligen skiller seg ut med hele tre solrike uteplasser, perfekt for morgenkaffen og lange sommerkvelder. I tillegg har du tilgang til en flott takterrasse med imponerende utsikt og selskapslokale. Garasje plass med lader kun en heistur ned gir deg en enkel hverdag.

Her bor du midt i byen - men med en ro og utsikt som minner mer om en grønn oase.

Kvaliteter:

- Tre soverom og to bad
- Romslig stue
- Store vindusflater
- Gasspeis
- Heis
- Garasje plass med lader
- Takterrasse m lokale, lekeplass og 360 grader utsikt
- Familievennlig
- Kort vei til "alt"



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	62
Om eiendommen .....	66
Egenerklæring .....	97
Energiattest .....	102
Nabolagsprofil .....	127
Forbrukerinformasjon .....	150
Budskjema .....	151



# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen sommeren 2020.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vi har fått et ønske om å flytte til et sted med hage og litt mer plass å boltre oss på i hverdagen.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Det som i stor grad avgjorde valget vårt, var den fantastiske lysinnslippet i leiligheten, den fine utsikten mot parken, den romslige takterrassen og ikke minst leilighetens gode planløsning og romslighet.

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen, og hva kommer dere til å savne mest?

Vi har særlig satt pris på utsikten til parken og de hyggelige sitteplassene både foran leiligheten og på takterrassen. Vi kommer også til å savne det levende miljøet på Tøyen og den korte avstanden til sentrum. Aller mest vil vi savne de fantastiske naboene våre.

## Hvordan er naboene?

Naboskapet har vært svært hyggelig og inkluderende, med en god blanding av mennesker i ulike aldre og livssituasjoner. Det er et sosialt og levende miljø, hvor man blant annet samles på taket til grilling om sommeren og feirer både 17. mai og julegrantenning sammen.

## Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (kWh)?

Strømforbruket har variert etter årstidene, med et forbruk på 414 kWh i juni 2025 og 913 kWh i januar 2026.

## Hva har dere likt best med området?

Tøyen er et svært barnevennlig og attraktivt område med mange flotte lekeplasser, bibliotek og det nye, populære Tøyenbadet. Samtidig er det et område i utvikling, med stadig nye, hyggelige butikker, kafeer og restauranter som åpner.

**Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Uteplassen foran leiligheten er skjermet for vind og vær, noe som gjør at man kan nyte solen over lengre perioder – noe som blant annet har gitt gode vekstforhold for plantene våre.

**Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?**

Boligen gir en flott opplevelse av årstidenes skiftninger, spesielt gjennom utsikten til parken og det store lønnetreet. Om vinteren kan man nyte utsikten og kose seg foran peisen. Våren har gitt gode muligheter for hagearbeid på takterrassen og solrike stunder i den lune kroken foran leiligheten. Sommeren har bydd på mange fine øyeblikk på takterrassen med nydelig utsikt mot Oslofjorden.

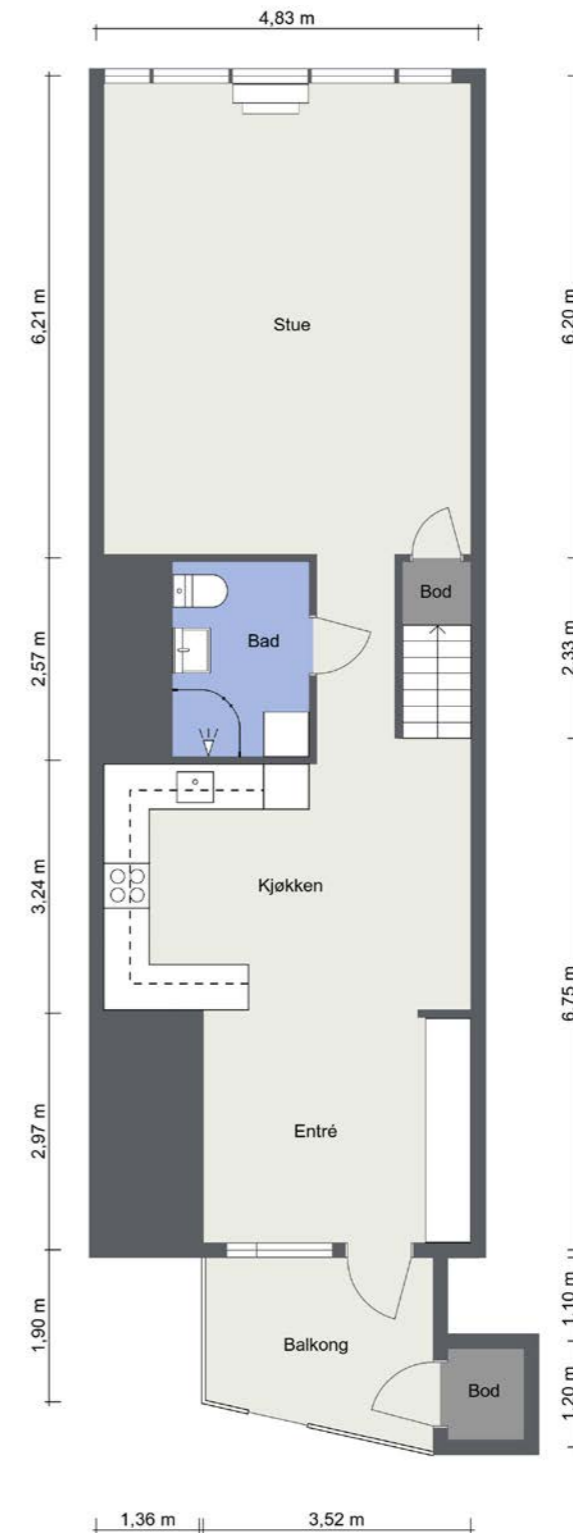
**Til slutt – beskriv boligen med tre ord:**

Lun, lys og romslig.



# NEDRE PLAN

## 3. etasje



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



En av boligens tre uteplasser finner du ved inngangspartiet.  
Koselig uteplass på 7 kvm med plass til sofa og utebord  
samt inngang til bod på 1 kvm.



Velkommen inn! Første møte med boligen er en innbydende og lys entre med praktisk skyvedørgarderobe.



STUE



## STUE

Vindusflatene og beliggenhet i 3.etg sørger for at dagslyset flommer gjennom leiligheten. Stuen har en gasspeis som gir behagelig varme og bidrar til en lun atmosfære i rommet.

Stuen er lys og romslig med store vinduer som gjør at omgivelsene utenfor blir invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.  
(AI-generert får å vise de grønne trærne på sommertid)



Den gode størrelsen gir varierte møbleringsmuligheter med plass til avslapning og hygge. Det er gjennomgående enstavs parkett i hele etasjen.

Fra stue har du enkel adkomst til boligens kjøkken. Praktisk innvendig bod under trappen som gir svært god og skjult oppbevaringsplass, og bidrar til en ryddig og funksjonell bolig.





KJØKKEN



# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger som gjennomgangsrom midt i huset, som skaper en åpen flyt mellom rommene. Perfekt for både matlaging og hyggelige samtaler.

Flott kjøkken med hvite og brune fronter samt laminat benkeplate. Komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Her har du store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass, noe som gjør det til et perfekt rom for både hverdag og selskap.





Med spisebord plassert rett ved kjøkkenet ligger alt til rette for gode hverdagsøyeblikk, enten det er en rask frokost eller en kopp kaffe.





BADEROM



## BADEROM I

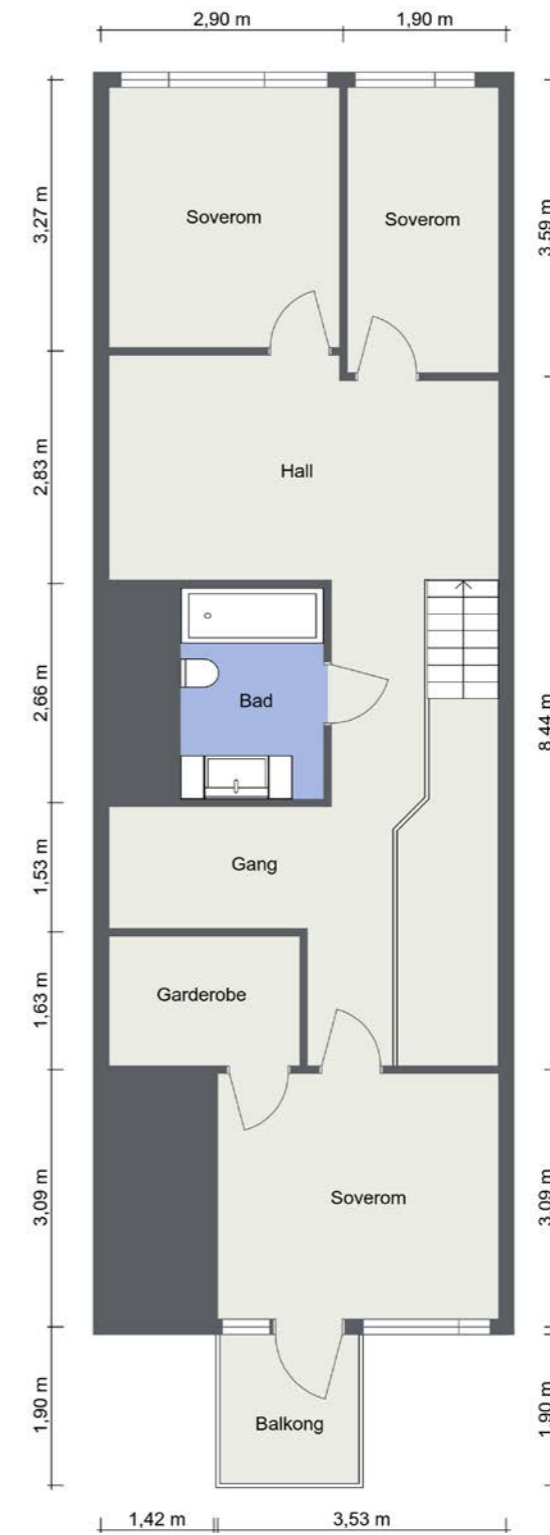
Baderommet I ligger praktisk til mellom stue og kjøkken. Badet er fra 2006 med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Dusjdører, dusjopplegg, servant og skap ble oppgradert i 2023.



Trappen tar deg naturlig videre opp i boligens 2. etasje,  
og skaper en god flyt mellom etasjene.

# ØVRE PLAN

## 4. etasje



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



I trappeoppgangen er det et romslig og lyst areal med god plassutnyttelse.



## SOVEROM I

Soverom I er av god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrige soverommøblement. De store vinduene sørger for masse dagslys og frodig utsyn i sommerhalvåret.

En behagelig fargepalett kombinert med tapeten på veggen gir rommet en lun stemning.

# SOVEROM II

Soverom II er lyst og i dag benyttet som barnerom. Her er det god plass til en seng, pult og masse leker.





Lenger inn i etasjen finner du hovedsoverom med utgang til balkong, et baderom og en lese krok.

# SOVEROM III

Soverom III er romslig med god plass til en stor dobbeltseng og nattbord.

Soverommet har tilknyttet egen walk-in garderobe med gode oppbevaringsmuligheter.





## SOLRIK BALKONG

Nyt morgenkaffen eller sene sommerkvelder på denne sørvestvendte balkongen. Boligen har en god intern beliggenhet i bygget med flott og fritt utsyn fra begge sider.





BADEROM



## BADEROM II

Flott og lyst baderom fra 2021 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med hel servantplate, servantskap, badekar og veggfestet toalett.

Badet har moderne overflater og terazzo-stein fliser på gulv samt Vola-armaturer designet av danske Arne Jacobsen.



Det er etablert en koselig lese krok i boligen som er flittig brukt av barna. Arealet er fleksibelt og kan også benyttes til oppbevaring eller tilpasses etter egne behov.

Plassbygd seng som kan medfølge salget om ønskelig.





Boligen disponerer en privat del (parsell) av sameiets takterasse med nydelig utsikt og sol hele dagen.



Den private parsellen er av god størrelse og byr på ulike møbleringsmuligheter, samtidig som den egner seg godt for den som liker å dyrke og stelle i hagen.

Herfra kan du nyte nydelig utsikt over Oslo og fjorden - Perfekt for lange, solrike dager og sene sommerkvelder.





På takterrassen finner du også lekeapparater for de minste.



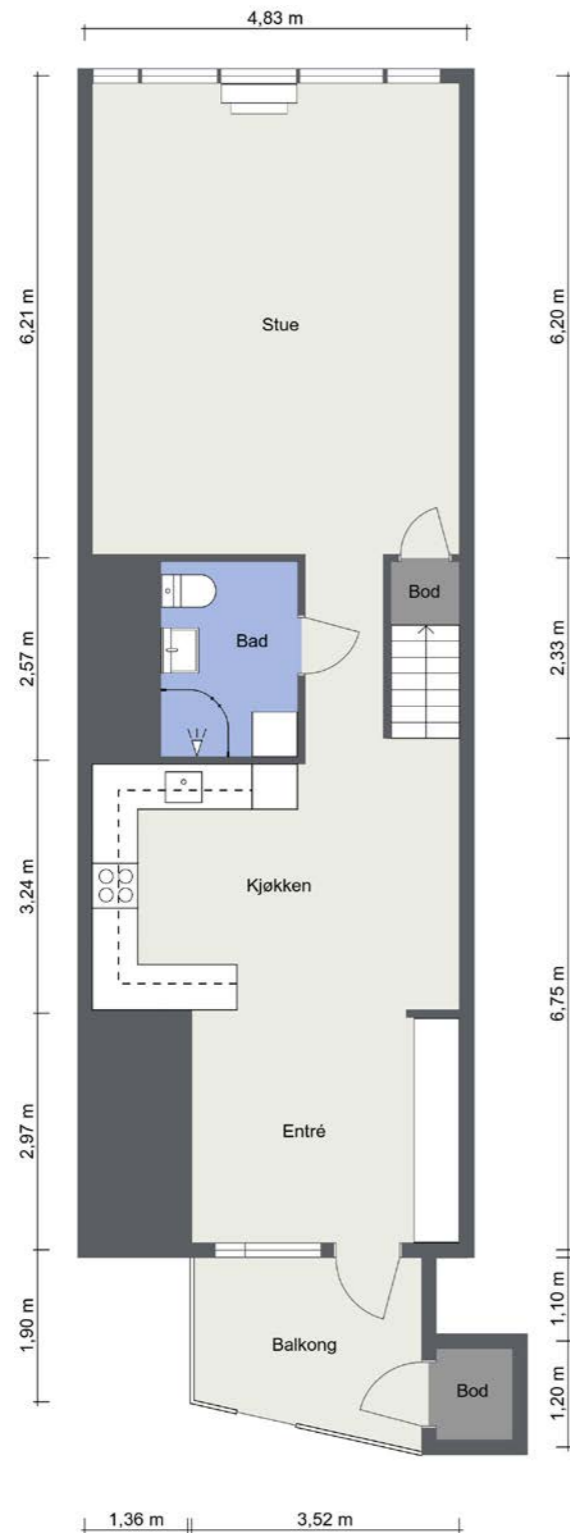
Sameiet har eget, gratis selskapslokale med 360 graders utsikt over Oslo. Festlokalet har bord og stoler.



Her bor du i populære Tambourgården med egen sykkelparkering på bakkeplan.

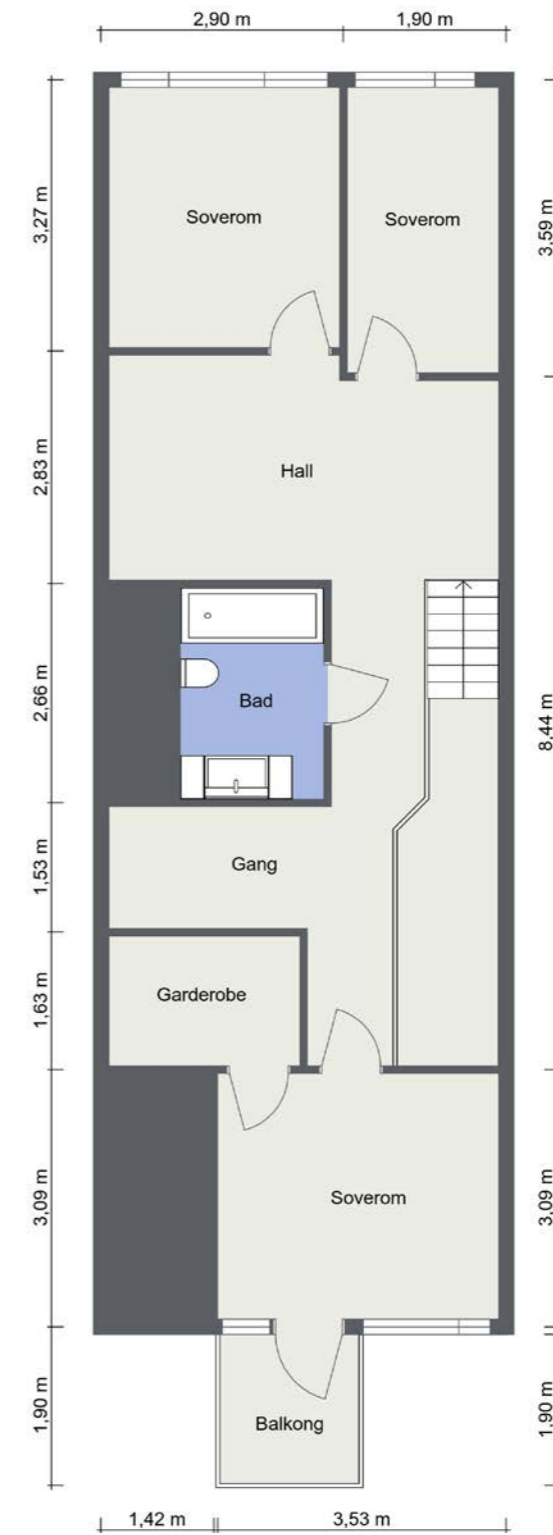
# Plantegning

## 3. etasje




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

## 4. etasje



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



**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 140 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm 2 boder- En på 4 kvm i kjeller og en ved inngangsparti på 1 kvm.

3. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, kjøkken, bad, stue og bod.

4. etasje

BRA-i: 66 kvm Trapperom, gang, hall, bad, innredet rom, garderobe og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm. Terrasse ved inngangsdør.

4. etasje

2 kvm. Balkong.

### Ikke målbare arealer

Deler av boden under trappen er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget bad/wc i innredet rom i 3. etasje.

1 bod ved inngangspartiet på ca. 1 m2. Kjellerbod på ca. 4 m2.

Deler av boden under trappen er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1312.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten disponerer en egen, hyggelig parsell på felles takterrasse med flott utsikt. På samme etasjeplan er det fellesarealer med bl.a. sittebenker, lekeapparater og festlokaler til bruk for beboerne i bygget.

### Beliggenhet

Jens Bjelkes gate 71 ligger sentralt til i et av Oslos mest spennende og levende områder – Tøyen. Her får du en perfekt kombinasjon av urban puls og rolige omgivelser. Boligen ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene, samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet.

### Kollektivmuligheter

Området har svært gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel og fleksibel. Fra Tøyen T-banestasjon har du tilgang til flere T-banelinjer som tar deg raskt til Oslo sentrum og øvrige bydeler. I tillegg går det flere busslinjer i nærområdet, blant annet fra Tøyen Torg og nærliggende holdeplasser. For den aktive er det også gode sykkelforbindelser, og gangavstand til store deler av indre by.

### Restauranter og caféer

Tøyen har de siste årene utviklet seg til et attraktivt område for mat- og kaffeelskere. I nærheten finner du populære steder som Postkontoret, kjent for sin

hyggelige atmosfære og gode mat, samt Handwerk Botaniske med smakfull kaffe og bakst. På Tøyen Torg ligger også flere spisesteder og utesteder som passer både til hverdag og helg. Her er det alltid noe nytt å prøve - enten du ønsker en rask kaffe, en god middag eller et hyggelig sted å møte venner.

### Nærbutikk, bakeri og servicetilbud

Daglige ærender gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i kort avstand. I området finnes også sjarmerende bakerier hvor du kan nyte ferske bakervarer, samt blomsterbutikker som bidrar til et levende og hyggelig nærmiljø. Alt ligger til rette for en komfortabel og praktisk hverdag.

### Nærhet til Kampen og grønne omgivelser

Kun en kort spasertur unna finner du idylliske Kampen, kjent for sine koselige trehus, smale gater og unike nabolagspreg. Dette området gir en fin kontrast til bylivet på Tøyen, og er perfekt for rolige søndagsturer. I tillegg har du kort vei til grønne parker og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for avslapning og aktivitet.

Dette er en beliggenhet som virkelig kombinerer det beste av Oslo – sentralt, levende og samtidig behagelig rolig. Perfekt for deg som ønsker nærhet til byens tilbud uten å gi avkall på trivsel og ro i hverdagen!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighets skillende vegger i betong-, tre- og stålkonstruksjoner. Bygningen er antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser, med en grunnmur i betong.

Fasadene er forblendet med teglstein, samt pussede og malte fasadeplater.

Yttertaket er en takkonstruksjon teknet med papp eller folie.

Etasjeskillene består av prefabrikkerte betongelementer, og det er antatt et trebjelkelag mellom andre og tredje etasje.

Vinduer og balkongdør er utført med 3-lags glass fra 2006. Entredøren er lyd- og brannklassifisert.

Eiendommen har en balkong i stålkonstruksjon. I felles oppgang er det betongtrapper og reposer med fliser og malte flater.

### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig - Overflater

Avvik: TG2 pga: Gulvene i 3. etasje har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

### 3. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG2 pga: Det er en knust gulvflis ved den ene dusjdøren. Det er sprekker i noen fuger.

3. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
TG2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

3. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

4. ETASJE > BAD - Overflater Gulv  
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

4. ETASJE > BAD - Ventilasjon  
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet:  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Firmanavn: Prosjekt Bygg Entreprenør AS, 2021  
Beskrivelse: Etablert baderom m. badekar i leilighetens 2. etasje, i tråd med byggt teknisk forskrift TEK17.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?  
Ja. Ny membran, tettesjikt og sluk ble nyetablert da bad i leilighetens 2. etasje ble bygget.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?  
Ja. Større rehabilitering av fasaden for hele bygget med ny takkonstruksjon over leilighetene i 7/8 etasje.  
Firmanavn: Entreprenør Welin & Haneborg, 2025  
Større rehabilitering av fasaden for hele bygget med ny takkonstruksjon over leilighetene i 7/8 etasje.

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

Ja.  
Firmanavn: Singh Rør AS, 2021  
Beskrivelse: I forbindelse med etablering av bad i leilighetens 2. etasje. Dette innebar fjernelse av den opprinnelige varmvannsbereder i kjøkkenet og innstallering av ny varmtvannsbereder i leilighetens 2. etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021  
Firmanavn: Elektro-Team AS/Ketil Adriansen  
Beskrivelse av arbeidet: El-installasjoner på badet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022  
Firmanavn: Kampen Elektro  
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye downlights i leilighetens 1. etasje. Installasjon av taklamper på begge bad. Installasjon av strømuttak i utendørs bod.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
Ja.  
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

#### **Standard**

Kjøkken 3. etasje:  
Hvit og brun kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med en Villavent kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Hvitevarer som frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 3. etasje:  
Prefabrikkert badekabin fra 2006 med fliser på vegger og gulv, og malte takplater. Gulvet har varmekabler. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner og hjørnedusj med innfellbare glassdører og nedsenket gulv i dusjen. Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet har felles mekanisk avtrekk og tilluft ved døren.

Bad 4. etasje:  
Badet er bygget i 2021 og har malte veggoverflater og fliser over badekaret. Rommet er utstyrt med hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner og flislagt badekar. Det er felles mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:  
Gulv: Enstavs parkett på gulvene i 3. etasje og 3-stavs parkett på gulvene i 4. etasje.  
Vegger: Malte slette veggoverflater.  
Himling: Malte takoverflater. Takhøyden er 230 cm i 3. etasje og 218 cm i 4. etasje.

Tekniske installasjoner:  
- Vannledninger: Det er rør i rørsystem og noen kobberrør. Det er fordelerskap i badet i 3. etasje og i hallen i 4. etasje. Stoppekraner er plassert i fordelerskapene.  
- Avløpsrør: Det er plast og støpejern avløpsrør.  
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2021 på ca. 200 liter er plassert i kanal bak badet i 4. etasje. Berederen er lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

#### **Innbo og løsøre**

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

med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:  
- Tørketrommel og vaskemaskin  
- Vinskap

Pallekarme med jord og de store krukker på takterasse medfølger salget.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

2021:  
- Det er bygget bad/wc i innredet rom i 4. etasje i 2021.  
- Varmtvannsbereder fra 2021 på ca. 200 liter plassert i kanal bak badet i 4. etasje.

#### Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Garasjeplasser er tilleggsareal til den enkelte seksjon, plassen følger leiligheten.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78634351

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk og gass som hovedoppvarmingskilder. Boligen har varmekabler på badene og gasspeis i stuen.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

#### Energimerke

C

## Økonomi

#### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 10 950 000

#### Omkostninger kjøper

10 950 000 (Prisantydning)

203 230 (Andel av fellesgjeld)

11 153 230 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
278 820 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

280 210 (Omkostninger totalt)  
292 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
294 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 433 440 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
11 445 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
11 448 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Informasjon om eiendomsskatt

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 primærbolig

Kr 2 997 672 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 710 960 for år 2024

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

**Eierbrøk**  
68/2668

### Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 5 930 kr pr. md.  
- Kapitalkostnader: kr. 1 848,-  
- Internett: kr. 259,-  
- Felleskostnader: kr. 3 823,-

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

Felleskostnader kreves inn a-konto, og styret sitt budsjettet setter nivået på felleskostnadene. Styret har ikke budsjettet med endring av felleskostnader i budsjett for 2026.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5930

### Andel Fellesgjeld

Kr 203 230

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 20 717

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Tambourgården Eierseksjonssameiet

### Organisasjonsnummer

991381813

### Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Tambourgården Eierseksjonssameie. Sameiet består av 30 boligseksjoner, 6 seksjoner er kombinert for bolig og næring, og 1 næringsseksjon. Selskapets organisasjonsnummer er 991381813, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har felles takterasse.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute. Sameiet har en nydelig, felles takterasse med god utsikt over Oslo. På taket er det også et selskapslokalet som beboerne kan benytte seg av. Ønsker man å benytte felleshuset (felles lokalet), skriver man seg opp på kalender i postkassa ved inngangspartiet til den som er takhusansvarlig.

Det er tillat å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:  
Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208209736

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,65%  
Restsaldo 7 337 184,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2038  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

### Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Nei.

### Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett på eiendommen.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 610, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/610:  
Heftelser i eiendomsrett:

05.11.1999 - Dokumentnr: 1999/63414-2/105 - Best om garasje/parkering  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 441 rett til 14 parkeringsplasser med adkomst.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

05.11.1999 - Dokumentnr: 1999/63414-3/105 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

16.07.2004 - Dokumentnr: 2004/49268-1/105 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 441 Bestemmelse om fri sikt m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

24.10.2006 - Dokumentnr: 2006/511768-1/200 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 628 Bestemmelse om adkomstrett fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:610

03.12.2020 - Dokumentnr: 2020/3429730-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 8 300 000

Panthaver: DANSKE BANK

ORG.NR: 977 074 010

### Ferdigattest/brukstillatelse

Jens Bjelkes gate 71 - Boligblokk - Brukstillatelser - 2010

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 25.05.2012.

Jens Bjelkes gate 71 - Forretning til bolig H0103 - Ferdigattest - 2015

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

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

Saksnummer: 202506558

Jens Bjelkes gate 71 - forespørsel om seksjon er regulert som næringseiendom og mulighet for utleie av 2. etasje.

Saksnummer: 202507660

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring.

Saksnummer: 202507662

Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer.

Saksnummer: 202507856

Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale.

Saksnummer: 202505907

Sverres gate 17 A - mulig ulovlig hoteldrift.

Saksnr: 201905974

Håkons gate 14 - 16:

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### 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.

#### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

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

#### Oppdragstaker


Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

#### Salgsoppgavedato


17.04.2026

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jens Bjelkes gate 71 , 0652 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 231, bnr. 610, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1097

Referansenummer: OG9600

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

En lys og flott leilighet over to etasjer med moderne standard, beliggende i attraktive og usjenerte omgivelser i Tambourgården på Tøyen. Gåren er bygget i 2006. Leiligheten ligger i 3. og 4. etasje. Det er heis i bygget.

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

Leiligheten disponerer en egen, hyggelig parsell på felles takterrasse med flott utsikt. På samme etasjeplan er det fellesarealer med bl.a. sittebenker, lekeapparater og festlokaler til bruk for beboerne i bygget.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badene. Gasspeis i stuen.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg med lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Fasader forblendet med teglstein og pussede og malte fasadeplater.

Yttertak er tekket med papp/folie.

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

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

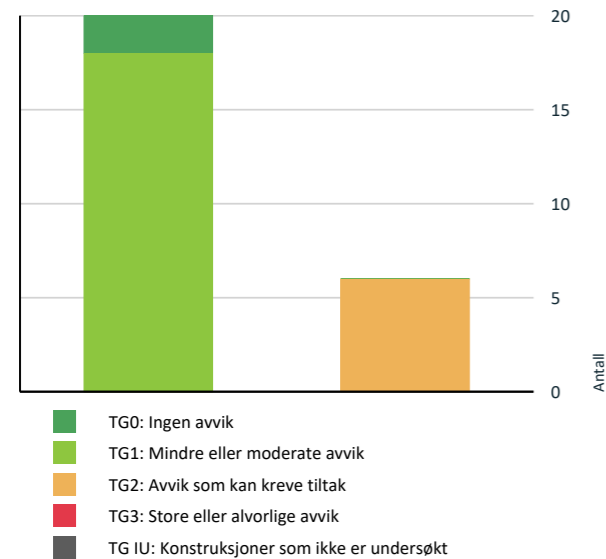
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er bygget bad/wc i innredet rom i 3. etasje.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2006

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2006.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2006.

Lyd og brannklassifisert entredør.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er noe bruksslitasje på entredøren.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon på ca. 2 m<sup>2</sup> med utgang fra hovedsoverom i 4. etasje. Balkong ved inngangspartiet på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene i 3. etasje, 3-stavs parkett på gulven i 4. etasje.

Det er malte slette veggoverflater. Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 230 cm i 3. etasje, 218 cm i 4. etasje. Takoverflatene er normalt godt vedlikeholdt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene i 2. etasje har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer. Antatt trebjelkelag mellom 3. og 4. etasje.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er gasspeis i stuen med avtrekk ut.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp til 4. etasje med lukkede opptrinn.

Trappen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe knirk i trinnene.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Prefabrikkert badekabin fra 2006.

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

# Tilstandsrapport

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en stål list ved dørterskelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG 2 pga: Det er en knust gulvflis ved den ene dusjdøren. Det er sprekker i noen fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knust flis bør skiftes ut, og noen fuger bør fuges om.



### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er stålsluk.

Det er ikke mulig å konstatere om membranen er festet til klemringen på denne type sluk.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Ny servant, dusj-batteri, dusjdører og skap på badet i 2023. Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

## 4. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er bygget i 2021.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er malte veggoverflater, fliser over badekaret.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulv med varmekabler.

Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er ikke membranoppkant ved dørterskelen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det hel servanplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar. Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, med er foretatt fuktsøk i tilstøtende kanal bak badet. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.

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

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Hvit og brun kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

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

#### 3. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Villavent kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

###### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem, og noen kobberør.

Det er fordelerskap i badet i 3. etasje, og i hallen i 4. etasje.

Det er stoppekraner i fordelerskapene.

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

## Tilstandsrapport



##### TG 1 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

##### TG 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

##### TG 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2021 på ca. 200 liter plassert i kanal bak badet i 4. etasje.

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.



### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.**

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026. Ingen mangler ifølge Elvia.



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.**

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026. Ingen mangler ifølge Elvia.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

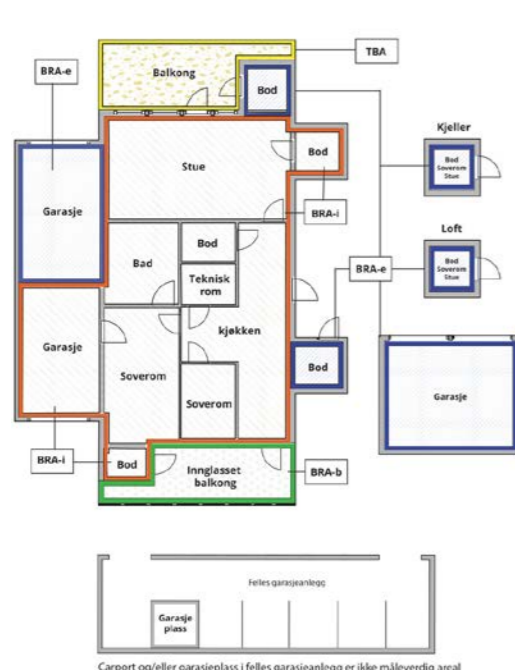
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(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 boenhete(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(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.

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

## 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 branncelleinddeling

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 byggt teknisk 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

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)				
3. Etasje	69	5		74	7	1	75
4. etasje	66			66	2		66
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>5</b>			<b>9</b>	<b>1</b>	<b>141</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, bod	Bod 2, bod 3	
4. etasje	Trapperom, gang, hall, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom, garderobe		

## Kommentar

1 bod ved inngangspartiet på ca. 1 m2.

! kjellerbod på ca. 4 m2.

Deler av boden under trappen er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er bygget bad/wc i innredet rom i 3. etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er bygget bad/wc i innredet rom i 3. etasje i 2021.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	610		13	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Jens Bjelkes gate 71

#### Hjemmelshaver

Lokdam Nicoline Toresen, Toresen Åsmund  
Lokdam

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Leiligheten disponerer en egen, hyggelig parsell på felles takterrasse med flott utsikt. På samme etasjeplan er det fellesarealer med bl.a. sittebenker, lekeapparater og festlokaler til bruk for beboerne i bygget.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	16.04.2026	
3	17.04.2026	
4	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

#### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Nicoline Toresen Lokdam

Åsmund Lokdam Toresen

### Boligen

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

Jens Bjelkes Gate 71  
0652 Oslo

0301-231/610/0/13

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1002260131 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** Prosjekt Bygg Entreprenør AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Etablert baderom m. badekar i leilighetens 2. etasje, i tråd med byggt teknisk forskrift TEK17.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Singh rør  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av dusjarmaturer, dusjdører og servant med kran.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran, tettesjikt og sluk ble nyetablert da bad i leilighetens 2. etasje ble bygget.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

I forbindelse med renovasjon av fasade på bygget ble det funnet lekkasjer og skader i 7/8. etasje, som inngikk i renoveringen. Dette arbeidet er så godt som avsluttet. Det har ikke vært noen vannlekkasje, feil eller skader på yttervegg, vinduer eller dører i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Entreprenør Welin & Haneborg  
**Beskrivelse av arbeidet:** Større rehabilitering av fasaden for hele bygget med ny takkonstruksjon over leilighetene i 7/8 etasje.

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

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** Singh Rør AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med etablering av bad i leilighetens 2. etasje. Dette innebar fjernelse av den opprinnelige varmvannsbereder i kjøkkenet og innstallering av ny varmtvannsbereder i leilighetens 2. etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Elektro-Team AS/Ketil Adriansen

**Beskrivelse av arbeidet:** El-installasjoner på badet.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Kampen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av nye downlights i leilighetens 1. etasje. Installasjon av taklamper på begge bad. Installasjon av strømuttak i utendørs bod.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO

Adresse <b>Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>28.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276095</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81789169</b>
Gårdsnummer <b>231</b>	Bruksnummer <b>610</b>
Seksjonsnummer <b>13</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0206</b>

### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>133,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>133,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>131,80 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>131,80 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>17 529 kWh</b>
---	---



## Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

##### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5941

TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

## Velkommen til årsmøte i TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

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

### Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 19:30, Taket.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling består av:

- Styreleder: Knut Skjelvik

- Styremedlemmer: Eirik Mongstad og Anders Herbjørnsen. Nora Helle Riise har orientert valgkomiteen om at hun ønsker fratre ved årets årsmøte. Valgkomiteen vil arbeide med rekruttering av ytterligere ett styremedlem frem til årsmøte.

- Varamedlem: Lars Henrik Mårtensson

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Skjelvik

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Herbjørnsen

- Eirik Mongstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Henrik Mårtensson

---

# Årsrapport for 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Knut Peder Herlin Solberg  
Styremedlem Anders Jørstad  
Styremedlem Julie Mødre  
Styremedlem Nora Helle Riise  
Varamedlem Anne-Britt Skarbø  
Varamedlem Nicoline Toresen Lokdam

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [tambourgarden@styrerommet.no](mailto:tambourgarden@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Tambourgården Eierseksj.Sameie..

Tambourgården Eierseksjonssameie består av 37 seksjoner, hvor 36 er boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 381 813, og ligger i Oslo kommune.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Alpha Revisjon.



Til årsmøtet i Tambourgården Eierseksjonssameiet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tambourgården Eierseksjonssameiet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Styrets arbeid 2025

### Administrasjon:

2025 har vært et begivenhetsrikt år, og styret har hatt høy aktivitet med 11 ordinære styremøter. Styrets medlemmer har hatt ukentlig telefonisk kontakt, og subgrupper har hatt ekstra møter om spesifikke saker og prosjekter. Varamedlemmene har også bidratt stort og utover det som kan forventes.

### Kommunikasjon:

Styret har i stor grad brukt Vibbo til å kommunisere viktige saker til alle eierne. Vi opplever at det fungerer godt, og sikrer at alle har tilgang på informasjon, på tross av at det alltid er noen som ikke får fulgt opp.

Sameiet har også en Facebook-gruppe hvor smått og stort diskuteres. Denne er fin å bruke hvis man for eksempel ønsker å låne en parkeringsplass en kveld man har gjester.

### Vedlikeholdsarbeid:

Gården vår var ferdigstilt i 2007 – det vil si den snart er 20 år gammel. Det er verdt å minne seg om at alle leilighetene i gården ble solgt som “bokser” med et bad og et minimalt kjøkkenopplegg.



Mange kubikkmeter, mange muligheter. Her fra Tambourgården i Oslo. Foto: SELVAAGBYGG

Fordi nesten alle leilighetene er unikt innredet, har de ulike el-anlegg og tilpasninger i både ventilasjons og rørsystemene etter plassering av kjøkken, og noen leiligheter har satt inn ekstra bad.

I 2025 ble det blant annet gjennomført en pliktig inspeksjon av det elektriske anlegget i alle leilighetene i gården.

Derfor var det endel funn på el-inspeksjonen som dreide seg om de individuelle tilpasningene, og ikke om gårdens system. Det ble tilsvarende funnet noen kreative ventilasjonsløsninger under ventilasjonsrensen. Ting som krever utbedring internt i leilighetene vil være eiers eget ansvar.

Den nest største vedlikeholdsposten etter elektroinstallatør, var vedlikehold av heisanlegget. Heisen har også blitt godt voksen, og trenger litt ekstra omsorg. Hvis alle er flinke til å bruke låsenøklen og ikke holder dørene oppe ved å stå i åpningen, vil den leve i mange år til. Også fint om de som leier ut minner sine leietakere om hvor viktig det er med heisrespekt.

Peisene begynner også å dra på årene, men de virker fortsatt fint i noen av leilighetene, og noen heldige har også klart å få tak i nødvendige reservedeler. Styret har et prosjekt som forhåpentligvis kan føre til at vi med tiden kan få fart i de peisene som ikke fungerer også.

Det ble også utført noe nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget, brannsikringsinspeksjon, og noe VVS-vedlikehold.

Gården hadde nesten 400.000,- i kostnader til vedlikehold i 2025, som var i henhold til budsjettet. For å sette det i perspektiv: til sammenligning var de kommunale avgiftene for vann- og avløp og renovasjon på over en halv million, og forsikringene våre koster nesten 600.000,- årlig.

#### **Spesielle uforutsette hendelser:**

Vann er kjent for å gå minste motstands vei, og det rent i 2025 også. Det har vært flere vannlekkasjer i og mellom leilighetene i 2025. To av disse var en varmtvannsbereder som gikk i stykker. Styret oppfordrer alle som ikke har utbedret sin varmtvannstank siden gården ble bygget i 2007 å få den byttet.

Styret har også lagt betydelig arbeide i sakene hvor flere av leilighetene i 4. etasje tidligere fikk skader grunnet diverse vanninntreging. Dette har vært krevende, da forsikringsselskapet har hatt en annen formening. Styret hentet i denne forbindelse inn en ekspert som var på befaring i alle leilighetene i 4. etasje og utarbeidet en rapport som forsikringsselskapet nå behandler.

I tillegg har styret hatt reklamasjonsdialog med EWH om å utbedre skadene på sørsiden av fasaden. Utbedring er planlagt våren 2026.

Styret har også jobbet med nye vedtekter. Disse ble ikke ferdig grunnet omfanget av øvrige arbeidsoppgaver.

#### **Beboeraktiviteter:**

Dugnader ble arrangert. Det har generelt vært godt oppmøte og god stemning på dugnadene. I tillegg til dette har både flere lagt inn mye tid på å få det til å se bra ut i alle bed i fellesområdene.

Det ble arrangert julefest i takhuset i desember, hvor mange møtte opp. Styret tok i år initiativ til juletre i bakgården, som vi håper skapte litt ekstra god julestemning.

Dato:

07.03.26

Peder Herlin Solberg

Styrets leder

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt økning av felleskostnader ikke ble gjennomført.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er avsatt ca. kr 250.000 i tap på fordringer til seksjonseier som ikke har betalt felleskostnader.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 737.410.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Det er flere usikkerhetsmomenter både med inntektssiden og kostnadssiden. Det er derfor kun lagt til grunn ordinær drift. Så vil styret orientere seksjonseiere når reelle kostnader om det vurderes som nødvendig.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn a-konto, og styret sitt budsjettet setter nivået på felleskostnadene.

Styret har ikke budsjettet med endring av felleskostnader i budsjett for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJ.SAMEIE ORG.NR. 991381813, KLIENTNR. 5941

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 893 944	2 830 552	3 254 000	3 173 000
Ladeinntekter elbil		43 015	44 340	30 000	30 000
Andre inntekter	3	360 041	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 297 000</b>	<b>2 874 892</b>	<b>3 284 000</b>	<b>3 203 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 488	-16 725	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-124 028	-118 620	-125 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-7 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-103 555	-98 825	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-25 221	-188 466	-15 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-386 251	-1 260 051	-425 000	-655 000
Forsikringer		-590 238	-514 108	-566 000	-633 920
Kommunale avgifter	8	-557 981	-517 135	-570 960	-601 146
Energi/fyring	9	-119 957	-104 076	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 304	-111 888	-161 000	-165 830
Andre driftskostnader	10	-634 877	-707 732	-350 000	-410 380
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 685 900</b>	<b>-3 645 502</b>	<b>-2 418 960</b>	<b>-3 012 256</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>611 100</b>	<b>-770 610</b>	<b>865 040</b>	<b>190 744</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	66 797	80 570	0	0
Finanskostnader	12	-532 836	-578 011	-557 000	-557 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-466 039</b>	<b>-497 441</b>	<b>-557 000</b>	<b>-557 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>145 061</b>	<b>-1 268 051</b>	<b>308 040</b>	<b>-366 256</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 268 051		
Reduksjon udekket tap:		145 061	0		

**TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJ.SAMEIE**  
**ORG.NR. 991381813, KLIENTNR. 5941**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	30 218	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 218</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	14	57 997	55 990
Forskuddsbetalte kostnader		291 393	258 006
Energjavregning	17	11 831	144 486
Driftskonto OBOS-banken		569 036	159 075
Sparekonto OBOS-banken		16 394	458 876
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>946 651</b>	<b>1 076 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>976 869</b>	<b>1 076 433</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-6 662 013	-6 807 075
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 662 013</b>	<b>-6 807 075</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 429 641	7 767 642
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 429 641</b>	<b>7 767 642</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 176	0
Leverandørgjeld		175 529	112 810
Påløpte renter		2 706	3 056
Annen kortsiktig gjeld	18	2 830	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>209 241</b>	<b>115 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>976 869</b>	<b>1 076 433</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 18.02.2026			
Styret i Tambourgården Eierseksj.sameie			
Knut Peder Herlin Solberg /s/	Anders Jørstad /s/	Julie Mørdre /s/	
Nora Helle Riise /s/			

**NOTE 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 799 976
Forretningslokale	108 912
Internett	114 996
Lån	870 060
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 893 944</b>

**NOTE 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning/refusjon, skadesak vannskade	223 677
Tilskudd, energikartlegging	136 364
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>360 041</b>

**NOTE 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 138
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 488</b>

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

<b>NOTE 5</b>	
<b>STYREHONORAR</b>	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-124 028
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-124 028</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-23 000

<b>NOTE 6</b>	
<b>REVISJONSHONORAR</b>	
Revisjon	-9 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 000</b>

<b>NOTE 7</b>	
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	
Elektroinstallatør	-103 051
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 051</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-14 739
Drift/vedlikehold VVS	-15 859
Drift/vedlikehold elektro	-12 886
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 499
Egenandel forsikring	-72 420
Kostnader dugnader	-4 996
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-386 251</b>

<b>NOTE 8</b>	
<b>KOMMUNALE AVGIFTER</b>	
Vann- og avløpsgebyr	-270 879
Renovasjonsgebyr	-287 102
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-557 981</b>

<b>NOTE 9</b>	
<b>ENERGI/FYRING</b>	
Elektrisk energi	-119 957
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-119 957</b>

<b>NOTE 10</b>	
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 233
Annet driftsmateriale	-1 918
Vaktmestertjenester	-143 538
Renhold ved firmaer	-132 889
Andre driftskostnader	-69 931
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 000
Andre kontorkostnader	-714
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 900
Øreavrunding	1

Velferdskostnader	-3 279
Tap på fordringer,	-251 276
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-634 877</b>

<b>NOTE 11</b>	
<b>FINANSINNTEKTER</b>	
Kundeutbytte Gjensidige	56 978
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 518
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter	832
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>66 797</b>

<b>NOTE 12</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Pantegjeldsrenter	-532 836
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-532 836</b>

<b>NOTE 13</b>	
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	
Overvåkningskamera - Micronet AS (2025)	
Tilgang 2025	30 218
	30 218
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>30 218</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

<b>NOTE 14</b>	
<b>KUNDEFORDRINGER</b>	
Kundefordringer	660 982
Tap på krav	-602 985
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>57 997</b>

**NOTE 15**  
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**  
 Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

**NOTE 16**  
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2023	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	232 358
Nedbetalt i år	338 001
	-7 429 641
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 429 641</b>

**NOTE 17**  
**ENERGIAVREGNING**  
**INNETEKTER**

<b>KOSTNADER</b>	
Gass	11 831
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>11 831</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>11 831</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

<b>NOTE 18</b>	
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	
Avsatt styrehonorar (inkl. AGA)	-2 830
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 830</b>

**Deltagelse på årsmøte 2026**

Årsmøtet avholdes 16.03.26  
 Selskapsnummer: 5941 Selskapsnavn: TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

# Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 71 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 247 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	2 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min	1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	1.6 km

## Skoler

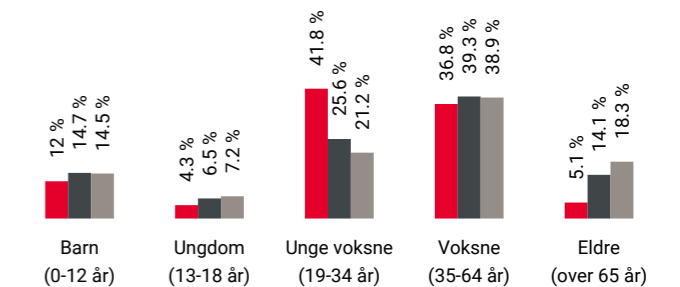
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	9 min	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min	1.5 km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

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 72/100

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

## Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: oef@obos.no  
www.obos.no

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar


**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund


**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Primære transportmidler









1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

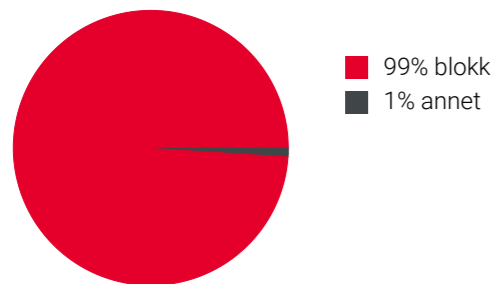
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sverresgate park balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Schubelersgate friområde balløkke 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 
-  Fresh Fitness Grønland 8 min 

## Boligmasse







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

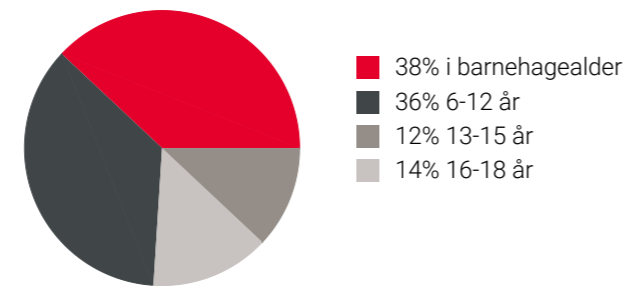
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 5 min 
-  Boots apotek Tøyen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

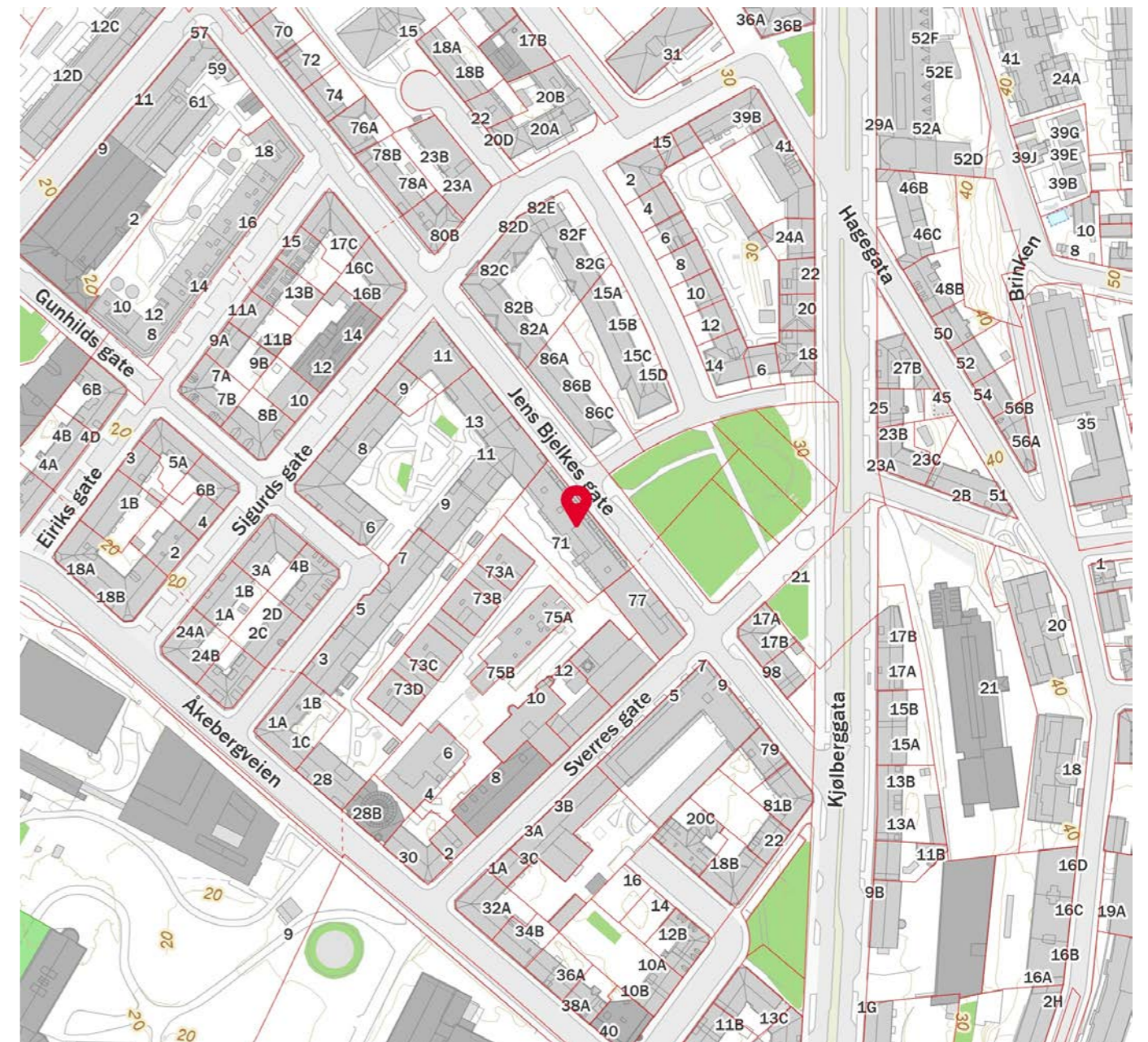


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

## 5. RO OG ORDEN

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

## 6. SKILT OG OPPSLAG

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

16.9. Takterrassen 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. Nyttårsaftnen, 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, meglings, 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 tilllegg 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 eksklusiv tilleggsdel. For seksjon 10 til 16 fastsettes eierbrøken etter utbygd grunnareal. Nevnte bestemmelser skal tinglyses på seksjon 10 til 16.

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

**§ 2 Råderett**

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

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

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

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

**§ 3 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

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

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

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

Sameiet har panterrett 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. Unnlattelse 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 å 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 parabolantener eller lagring på terrasser/utearealer.

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

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

#### **§ 11 Pålegg om salg- og tvangsfravikelse**

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

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens 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.



## 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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 71  
0652 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778  
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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