PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TAMBURVEIEN 11G

Vedlegg

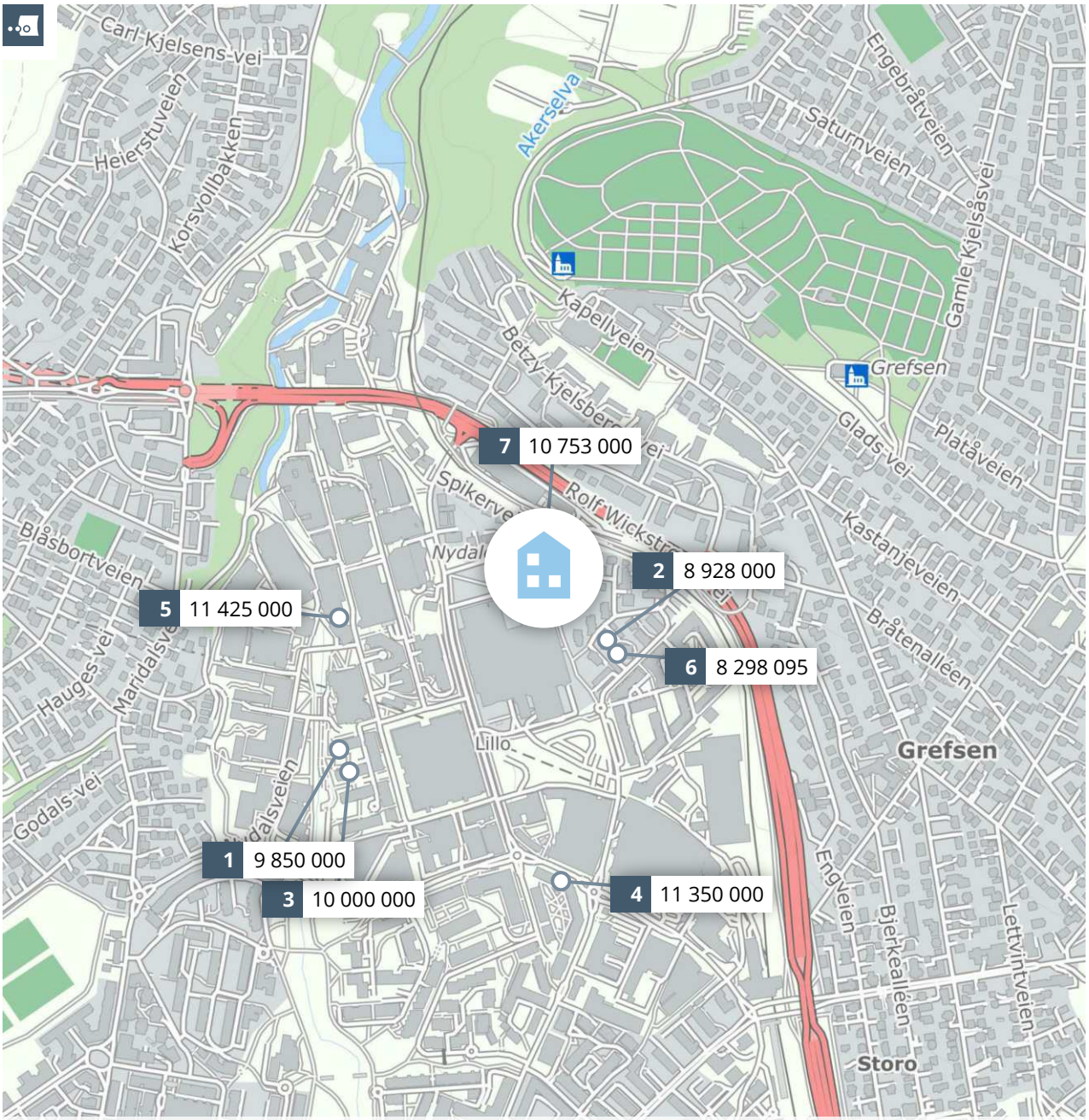
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TAMBURVEIEN 11 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tamburveien 11 G, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 77 BNR 214 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Nydalen øst

Verdivurdert til

8 000 000

368 863	8 368 863	105 935
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	5 837
Formue	42 916
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nydalen allé 9 76 m² 2006 3. etg 2 sov	24.11.2025	9 500 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**129 605**
2	Gunnar Schjelderups vei 23 D 75 m² 1988 2. etg 2 sov	13.05.2025	7 500 000	**8 875 000**	53 000	8 928 000	**119 040**
3	Nydalen allé 13 74 m² 2006 3. etg 2 sov	23.03.2026	9 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**135 135**
4	Vitaminveien 22 83 m² 2020 8. etg 2 sov	25.11.2025	10 500 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**136 747**
5	Gullhaug Torg 2 C 78 m² 2023 9. etg 2 sov	17.11.2025	11 500 000	**11 425 000**	0	11 425 000	**146 474**
6	Gunnar Schjelderups vei 15 J 74 m² 1988 2. etg 2 sov	24.02.2026	7 900 000	**8 150 000**	148 095	8 298 095	**112 136**
7	Tamburveien 11 G 93 m² 1988 1. etg 2 sov	20.01.2025	9 350 000	**10 300 000**	453 000	10 753 000	**115 624**

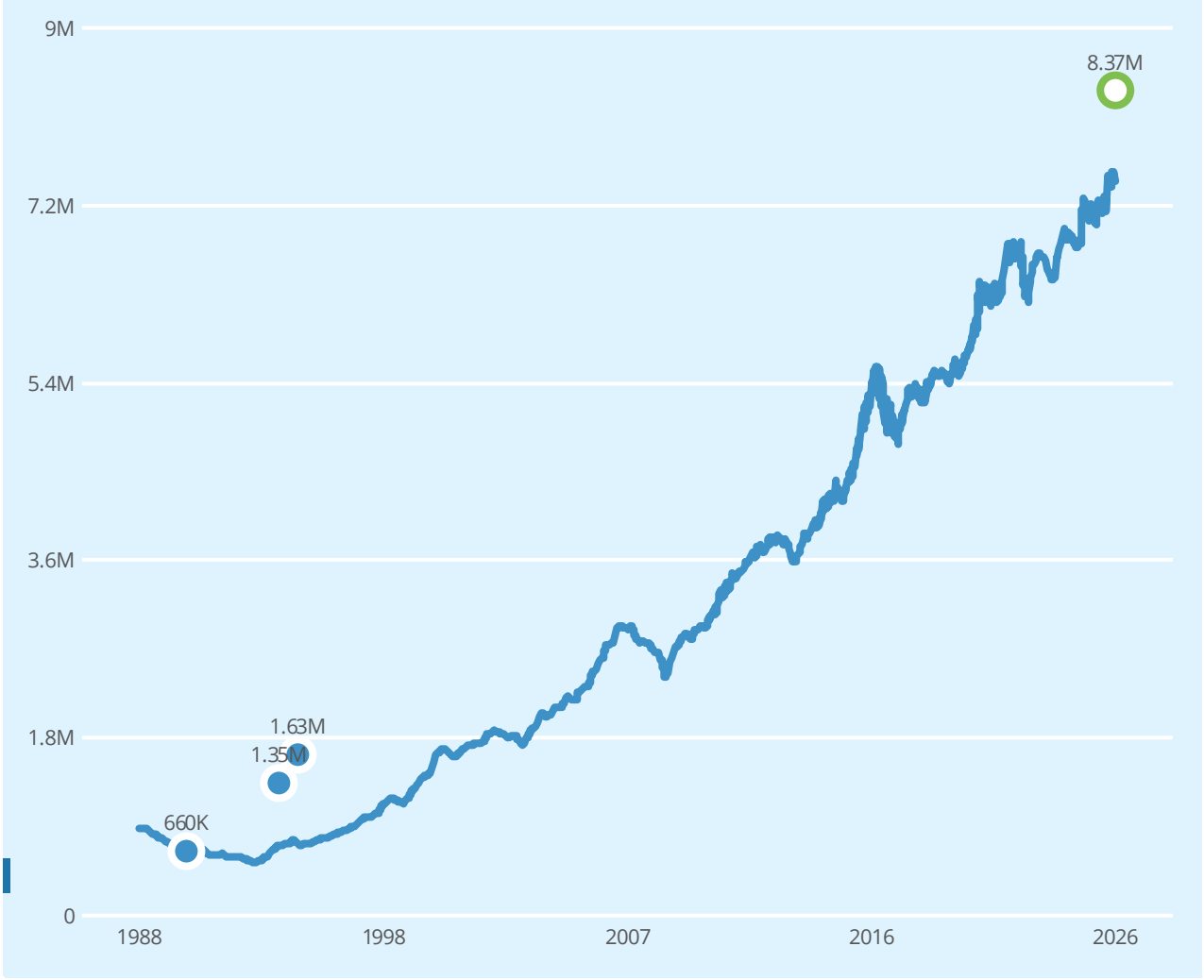
Lys selveiet terrasseleilighet med stor solrik terrasse sentralt i Nydalen med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen ligger i 1.etasje og har garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten inneholder: Entre / gang, romslig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2013 med påkostet benkeplate i sten. Soverom 1 med garderobeskap. Soverom 2 med skyvedørsgarderobe. Begge soverommene er vendt mot sør.
flislagt bad med gulvvarme. Baderom har standard hovedsakelig fra byggeår og trenger modernisering. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin rett innenfor badet. Vaskerom med standard fra byggeår.
Romslig og lys stue med moderne peisovn samt at det er varmepumpe etablert med innenhet i stue.
Fra stue er det til meget stor terrasse på ca. 27 kvm.
Det er en liten utebod iforbindelse med terrassen på ca. 2 kvm i tillegg er det en bod i 3.etasje på ca. 6 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.12.2000		21.12.2000	-	1 630 000	-	1 630 000	2
27.07.1999		27.07.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	
27.06.1997		27.06.1997	-	225 000	-	225 000	3
04.05.1992		04.05.1992	-	660 000	-	660 000	
03.07.1989		03.07.1989	-	880 000	-	880 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Nydalen øst grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 670 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Nydalen øst grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5 900 000 Salgspris i snitt
5 857 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 911 Nydalen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 878 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
105 935 Tamburveien 11 G Totalpris 8 368 863

Tilstandsrapport

Tamburveien 11 G, 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 214, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26061 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BI5483

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt terrasse, sentralt beliggende på Storo, bydel Nordre Aker i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Det er i tillegg montert varmepumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Felles varmtvann.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013, i henhold til opplysninger fra eier.
Innredning med hvite, glatte høyglans fronter samt vitrinedører.
Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom/vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
rommet er delt opp i 2 soner, baderom og vaskerom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.
Total modernisering bør påregnes.

Utgang fra stue til solrik terrasse på ca. 27 m², med bod på enden.

Tilhørende ekstern bod, beliggende i bygningens 3. etasje.

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

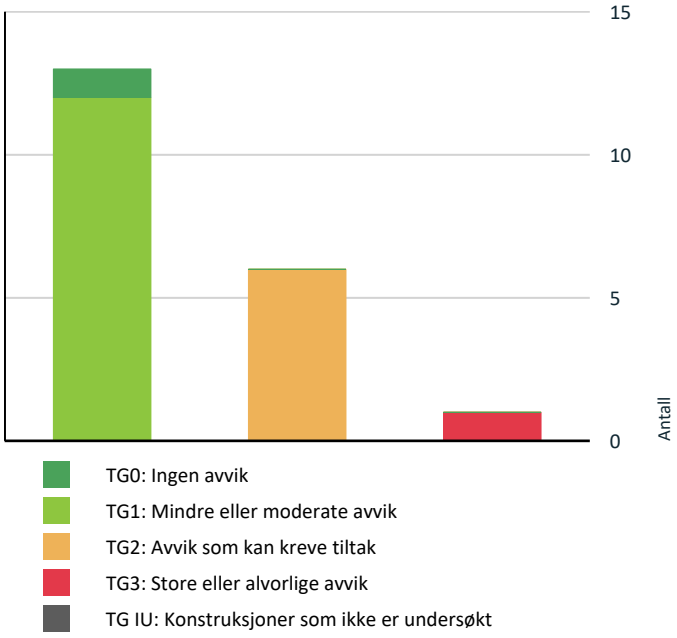
Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

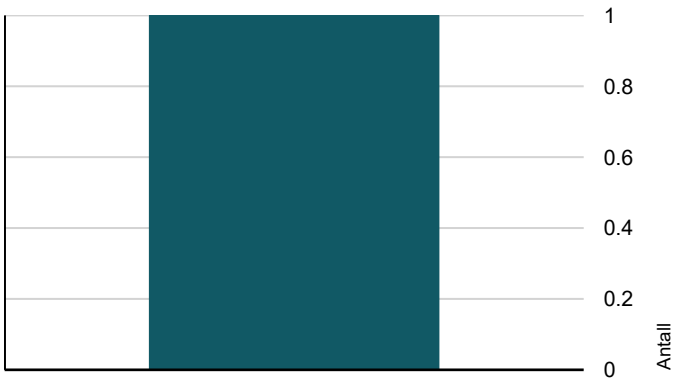
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1988

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrassert boligblokk over 4 etasjer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2019.
Byttet i regi av sameiet.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør fra byggeårene. Adkomst via felles gang.

Døren sikkerhetslås og malt innside.

Det er montert elektronisk lås (Easy Access) på døren.

———

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasseplatting, oppført i trevirke som er malt/beiset.
Terrassen avgrenset med blomsterbed, og har utgang på hjørnet, til fellesarealer.

Det er montert 2 stk. markiser over terrassen. Begge er motorisert og styres med fjernkontroll.

Bod på ende, målt til ca. 2,4 m².

———

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten i bygningens 1. etasje som i prinsippet er nederste underetasje.
Adkomst via utvendig ståltrapp.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Terrassert boligblokk med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Etasjeskille i lettklinkerelementer.
Gavlvegger med rødfarget teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning samt fasadeplater.
Saltak (skråtak) med lav takvinkel, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.
Noe synlig isolasjonsplater i forbindelse med drenering ved terreng.

Fellesarealer:
Leiligheten har adkomst via felles gang, som deles med nabo.
Hovedsakelig malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad (delt opp i bad og vaskerom).
Ellers parkett, lagt i fiskebensmønster.

Ny parkett er opplyst å være lagt i 2026.

Termostatstyrt gulvvarme på baderom (ikke delen som utgjør vaskerom).

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad (baderomsdelen).
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte flater.

Synlige elementskjøter.

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

_____

Eier opplyser i sin egenerklæring at følgende arbeider er utført:
- Isolering av vegg mellom soverom og stue.
- Isolering av gavlvegg på soverom med isolasjon og gipsplater.

_____

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originalt pipeløp fra byggeårene.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Eier opplyser at peisovnen ble installert i 2016. Dokumentasjon på installasjon er ikke forelagt.

Svartfarget stålplate på gulv foran ildsted.
Det påpekes at denne kun strekker seg 25 cm ut foran ildstedet.

_____

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Gnistfanger (stålplate) går ikke langt nok ut foran ildstedet.
Dagens krav er på minimum 30 cm ut foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
For kort gnistfanger gir redusert beskyttelse av gulv foran ildstedet. Dette medfører økt risiko for at gløt eller gnister kan falle utenfor platen og skade gulv eller antenne brennbart materiale i området.

Tiltak:
Det anbefales å etablere gnistfanger med tilstrekkelig utstrekning, minimum 30 cm foran ildstedet. Eksisterende plate kan eventuelt suppleres eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende beskyttelse.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører, som er malt.
Glassfelt i dør mellom gang og stue.

———

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

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom/vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Rommet er delt opp i 2 soner, baderom og vaskerom.

Eier opplyser at vegg bak dusjkabinett tidligere er utvidet.
Eier har byttet toalett og overskap.
Tidlige badekar ble byttet dusjkabinett.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Tilstandsrapport

Total modernisering bør påregnes.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger i baderomsdel. Malte flater på vaskerom

Glatte, malte himlingsflater.

———

Noen skruehull i veggfliser, hovedsakelig utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Det er varmekabler i baderomsdel, ikke vaskerom.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk (baderomsdel) er målt til ca. 22 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

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 sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

Levetid:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

Fallforhold:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originale sluk fra byggeårene, både på baderomsdel og vaskerom.

Sluk i støpejern.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

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.

Konsekvens:
Eldre sluk uten klemring gir ikke sikker tilkobling mot moderne tettesjikt. Manglende dokumentert tettesjikt i gulvet medfører økt risiko for at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjoner over tid. Løsningen anses ikke å ha tilfredsstillende fuktsikring etter dagens praksis, og forholdet må sees i sammenheng med badets alder og øvrige registrerte avvik.

Tiltak:
For å etablere en varig og tett løsning anbefales full rehabilitering/modernisering av våtrommet. Ved oppgradering bør sluk skiftes til moderne type med klemring, og det bør etableres nytt tettesjikt med tette overganger ved sluk, rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

På vaskerom er det veggmontert kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.
Det er montert hånddusj ved klosett.

Dusjkabinett med buet front, skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet (lokalisert inne i vaskerom).

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking mot dusjsone, via vaskeromdel.
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger (på tilgjengelig steder) ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013, i henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med hvite, glatte høyglans fronter samt vitrinedører.
Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Eier opplyser at det tidligere var en liten lekkasje under kjøleskap (kondensvann).
Forholdet ble utbedret og det ble lagt nytt gulv.

Tilstandsrapport

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

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator (Villavent) over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vanførende rør i kobber malte rør).

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber, hovedsakelig lagt skjult i vegg.
Bakomliggende løsning er ikke kjent.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom/bad.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Flere rørføringer i kobber ligger skjult i leilighetens hovedkonstruksjoner (vegg).

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

Konsekvens:
Eldre kobberrør med skjult føring gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer, og eventuelle skader kan bli mer omfattende som følge av at rørene ligger skjult i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppmerksomhet på tegn til lekkasje. På sikt bør det vurderes utskifting eller oppgradering av røropplegget, spesielt der rør ligger skjult, for å redusere risiko for fremtidige skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:
Avløpsrør som er over forventet levetid har økt risiko for slitasje, svekkelser og lekkasjer. Dette kan føre til tilstopping, redusert funksjon eller fuktskader over tid, særlig dersom rørene er skjult i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av funksjon, herunder kontroll for treg avrenning og lukt. På sikt bør det påregnes utskifting av avløpsrørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventil i stue, samt spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Tilstandsrapport

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue (Fujitsu fabrikat).
Eier opplyser at varmepumpen ble installert i 2022.

Utedel/motorenhet er lokalisert på terrasse, ved bod.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er lokalisert i felles gang.

Eldre/originale automatsikringer.
7 eldre fordelingskurser samt 1 nyere (med jordfeilbryter)

Eier opplyser at det ble utført rutinemessig el-tilsyn i leiligheten 7.4.2026.
Tilsynet ble utført av Akershus Elektro Service.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at opplegg av elektrisk tilkobling for markise og varmepumpe i er utført av fagfolk.
   Det samme gjelder bytte av lys på bad.
   Det er byttet strømtilførsel til platetopp med ny sikring.
   Montert stikkontakter i stue, gang og soverom.
   Montert ny termostat varmekabel på bad.
   Montert utekontakt på terrasse.

   Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
   Deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

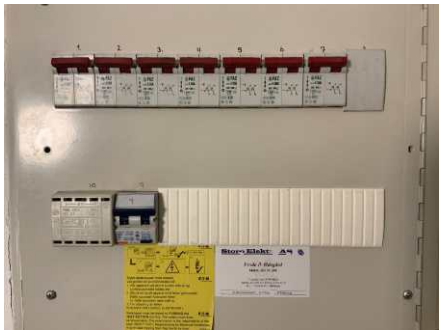
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

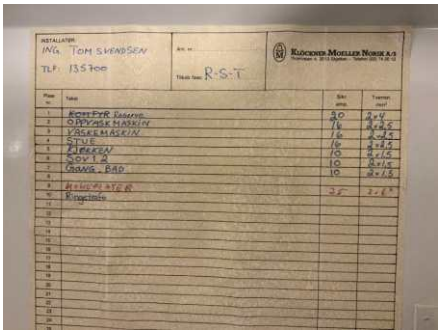
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.
Deler av elektriske arbeider er utført som egeninnsats (opplyst av eier).





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

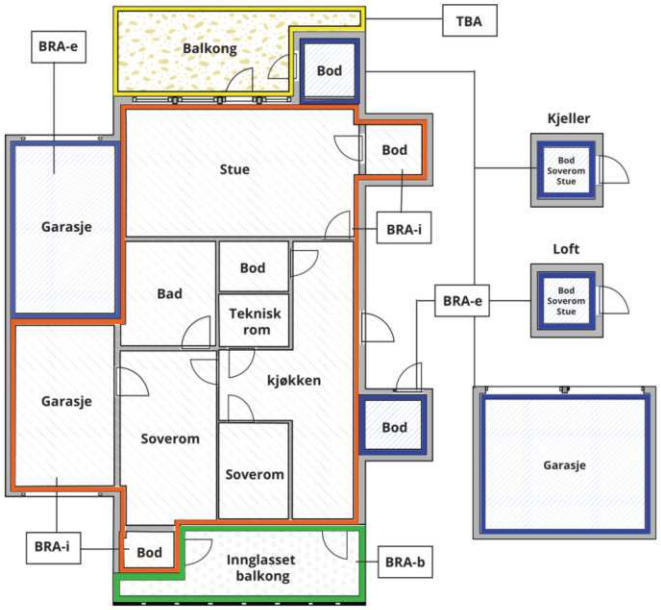
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	27
3. Etasje		6		6	
Bod på terrasse		2		2	
SUM	**79**	**8**			**27**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		
3. Etasje		Bod	
Bod på terrasse		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til terrasseplatting på ca. 27 m².

Bod på ende, målt til ca. 2,4 m².

———

3. Etasje:
Bod på ca. 5,8 m², merket 3102.

———

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

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Knut Bay	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	214		10	5656.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Tamburveien 11 G

Hjemmelshaver
Knut Bay

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Tamburveien 11-15	83 / 3076	OBOS Eiendomsforvaltning AS	979640978

Felles formue
Kr. 42 916 31.12.0025

Felles gjeld:
Kr. 368 863 01.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt terrasse, sentralt beliggende på Storo, bydel Nordre Aker i Oslo.
Området ligger mellom marka og byen med en velutviklet infrastruktur.
I nærområdet finnes turmuligheter, badeplasser og rekreasjonsområder.
Gangavstand til alle fasiliteter, BI, flere treningssentre, buss, jernbane, trikk og T-bane til sentrum, samt flybussen.
Rikt og voksende utvalg av kaféer og restauranter.
I umiddelbar nærhet finner man Storo senteret med 120 butikker samt nærbutikk og kafé.
Kort vei til Akerselva med fine turmuligheter, samt marka med flotte turstier i skog og mark, og lysløype om vinteren.

Om tomten

Felles tomt på 5 656 m².
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, variert beplantning samt asfalterte internveier.
Leiligheten har adkomst via utvendige trapper.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg (plass målt til ca. 13 m²).
Det er montert ladepunkt på plassen.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 837,- per måned (kr. 70 044,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
https://vibbo.no/3902/om

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo, hvor informasjon og spørsmål deles.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av trehusbebyggelse og blokker.
Bygning oppført i 1987 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sak 198650382. Tamburveien 11 A-G, hus B1, nybygg terrassehus. Det foreligger Pipeattest datert 15. april 1988.
Det foreligger brukstillatelse datert 6. januar 1988. Gjenstående arbeider (henhold til dokumenter fra kommunen):
- Forskriftsmessig rekkverk må oppsettes på topp av støttemur, ved siden av uteplass for leilighet i underetasje.
- Planering må utføres med fall fra grunnmur.
Det er ikke funnet ferdigattest på bygningen.

Det er ikke funnet søknad om ferdigattest i kommunens arkiver.

Sameiet Tamburveien 11-15 er et eierseksjonssameie som består av 3 bygninger med til sammen 32 seksjoner.

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

_____

Eier opplyser at overliggende terrasse ble tekket om i februar/mars 2026 etter at det oppstod lekkasje.
Lekkasjen førte til noe fukt på vegg på soverom og stue.
Forholdet ble utbedret av godkjent byggefirma i regi av sameiet.
Alle leiligheter (6 stk.) har fått ny membran på terrasser.
Arbeidet ble bestilt av styret i sameiet. Arbeidene ble utført februar og mars 2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Bank ASA	8677739	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251042

Selger 1 navn
Knut Bay

Gateadresse
Tamburveien 11G

Poststed	Postnr
OSLO	0485

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0689987

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251042

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidet vegg bak dusjkabinett Byttet toalett. Montert kabinettskap og overskap.byttet badekar med dusjkabinett. Liten lekasje under kjøleskap (kondesvann) i kjøkken. Utbedret nytt gulv kjøkken
Arbeid utført av	Borør As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Innvendig inspeksjon av avløpsrør. Toalett byttet av rørleggerfirma.Byttet servantskap rørlegger koblet vann og avøp. Montasje av vann og avløp kjøkken
Arbeid utført av	Bestilt av sameiet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utarbeidet drenering og kummer i kryperom bak leilighet. Tidligere lekasje fra terasser over min leilighet. Skadene i leilighet utbedret av godkjent firma. Alle leiligheter 6stk har fått ny membran på terasser. Arbeidet ble bestilt av styret i sameiet. Utført februar og mars 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere lekasje i vegg og tak stue og soverom. Sameiet har fått utbedret alle terasser 6 stk. Februar og mars 2026.Ny membran sveiset på alle terassegulv. Styret har bestilt denne jobben.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Flytesparklet alle gulv i leilighet. Godkjent firma

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skadedyrbyrå har plassert ut feller utvendig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytting av tilførsel til platetopp med ny sikring. Elektrisk opplegg til ny varmepumpe.Nye stikk i stue gang og soverom. Utekontakt på terasse. Opplegg til markisemotor koblingsboks. Ny termostat varmekabel på bad.
Arbeid utført av	Storo elektro. GK elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251042

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i felles garasjeanlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etterisolering av yttervegg styret informer.Montering av utebod og terasse. Nye markiser med motor. Strøm fra innvendig bryter til utekontakt. Egeninnsats. Oppmuring av mur utenfor terasse. Byttet alle vinduer til 3 lags vinduer av godkjent firma.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasser i sameiet har blitt rehabilitert av byggefirma. Utforing av yttervegg med isolering. Egeninnsats. Utbytting av alle vinduer til 3 lags glass, utført av godkjent firma. Isolering av vegg mellom soverom og stue.Bygging av utebod og montering av varmepumpe. Isolering av gavlvegg i soverom med isolasjon og gipsplater. Bygget terrasse . Isolert grunnmur under terrasse.Egeninnsats. Montert varmepumpe med kjølefirma

Arbeid utført av: Felles prosjekt i sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Obos bygger leiligheter på nabotomt

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåleboks ble satt i soverom

21.1 Radonmåling

År: 2002

Verdi: lave tall. under anbefalt

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport yttervegg og i soverom og stue. November 2025. Utbedret mars 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251042

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja råteskader i yttervegg i soverom. Utbedret av godkjent firma mars 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Bay	a7dfbe73da0139666d636e79b93b9cc057a82bb7	25.03.2026 15:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251042

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251042 . Vår ref.: 3902-1-10 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tamburveien 11-15
Organisasjonsnr:	979640978
Seksjonseier:	Bay, Knut
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Tamburveien 11g, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	77
Bnr.	214

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank ASA- polisenummer 8677739.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet skal ha kr 1000,- i eget eierskiftegebyr. Gebyret må innbetales fra megler til selskapets driftskonto 9820.17.68381 med kid. nr. 8850000029835.
- Styregodkjenning: megler må sende direkte til styret på: rune.arntzen@gmail.com, med kopi til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208011200
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,59%
Restsaldo	10 661 531,06
Innfrielsesdato:	30.03.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 836,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820801120; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 029,57	
Lån nr: 9820801120; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	625,37	
Felleskostnader	3 182,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	646,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 009,-
Annen formue:	42 916,-
Gjeld:	371 389,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208011200
Restsaldo:	368 863,08
Kapitalkostnader:	2 489,33
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 368 863,08,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3902
SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

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:

23. juni 2025 kl. 18:40, Fernanda Nissen Skole inngang ved kunskapstrappen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

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

Hans Olav Drømtorp Kristiansen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3902 Sameiet Tamburveien 11-15.pdf
2. 3902 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ett styremedlem på valg som erstatter Jørn Kjernli Evensen og begge vara er på valg og skal velges for 2 år.

2 medlemmer til valgkomiteen er også på valg.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller på

1 styremedlem for 2 år

Jan Petter Aursnes

2 Varamedlemmer for 2 år

Eirik Fjell

Oda Aas Stenbakken

Valgkomiteen

Nina Kinge Andersen

Sverre Haagensen

Roller og kandidater

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

- Jan Petter Aursnes

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

- Eirik Fjell
- Oda Stenbakken

Sak 8
Utleie av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Siri Ifarnæss

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Styret mener at bakgrunnen for vedtektene ikke bare er for å hindre 3. parter tilgang i garasjen, men også at parkering på sameiets eiendom skal være for sameiets beboere eller besøkende.

Styret ønsker at ved eventuelt utleie skal dette være tilgjengelig for sameiets beboere og ikke fritt omsatt på det åpne markedet. Dette vil drive prisen unødvendig opp. Styret er overbevist om at plassene kan leies ut internt i sameiet hvis det er ønskelig.

Styret stiller seg negativ til forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektsendring som innebærer at det er tillatt å leie ut parkeringsplassene ute (tilhørende 13A og 13K) til personer utenfor sameiet.

Sak 9

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Siri Ifarnæss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene har enkelte av trærne foran 11 og 13 vokst seg så høye at lysinnslippet til leilighetene på bakkeplan og plenen er betydelig redusert. Området har dessuten noen døde trær som av åpenbare grunner bør felles. Det er rikelig med skog på området, slik at det å felle trær som reduserer sol- og lysinnslipp ikke vil redusere skjerming mot Schibsted-tomta.

Styrets innstilling

Med prosjektet " **Trykkeriet i Nydalen - Sandakerveien 121**" som planlegger oppstart i nær fremtid anbefaler styret å la trær stå for skjerming i byggeperioden. Styret foreslår heller å ta opp saken når byggeprosjektet er ferdigstilt og vi ser bedre hvordan situasjonen blir med innsyn og nye bygg tett på vår tomt.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med eier av nabotomt for å felle trærne som gir vesentlig redusert lysinnslipp til uteområder og leiligheter foran 11 og 13.

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder

Hans Olav Drømtorp Kristiansen

Tamburveien 15D

Styremedlem

Jørn Kjernli Evensen

Tamburveien 11G

Styremedlem

Elise Korsmo Fjeld

Tamburveien 13J

Varamedlem

Nina Kinge Andersen

Tamburveien 13C

Varamedlem

Eirik Fjell

Tamburveien 15G

Valgkomiteen

Eirik Fjell og Berit Lien

Generelle opplysninger

Sameiet Tamburveien 11-15 er et eierseksjonssameie som består av 3 bygninger med til sammen 32 seksjoner. Hver seksjon har en sameiebrøk som er gitt i sameievedtektene.

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøken.

Sameiet ligger i Nordre Aker bydel i Oslo kommune og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 214. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 979640987.

Sameiets postadresse: Tamburveien 15, 0485 Oslo

Sameiets e-postadresse: sts11til15@gmail.com

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Aarvold, Sven Mozart

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Etter 2 år med høy aktivitet i forbindelse med vedlikeholdsprorsjektet har aktiviteten i styret vært lavere i 2024. Styret har undersøkt mulighet for endret kontainerløsning for avfallhåndtering. I søknaden har styret fått avslag fra renovasjonsetaten grunnet begrenset fremkommelighet i Tamburveien og Spikerveien. Hvis vi skal komme videre må gateparkering i Tambur- og/eller Spikerveien fjernes. Kostnadene med å etabler en ny avfallsløsning er også betydelig og besparelsen i driftskostnader er til sammenlikning lav. Styret har derfor valgt å ikke gå videre med tiltaket.

Ny avtale for skadedyrbekjempelse inngått under rammeavtale med OBOS. Avtalen er med samme leverandør vi allerede har, men med en betydelig lavere pris.

Oppfølging av tiltak etter årsmøtet med oppussing av fellesgang i Tamburveien 11 og 13 og etablering av barnevogn-/sykkelrampe har ikke blitt prioritert i 2024, styret tar sikte på å få dette gjort i 2025.

I garasjen er bakdør byttet for bedre skallsikring og sikringsbeslag er satt på hovedinngang.

Det ble i 2024 holdt 6 styremøter.

Dugnad ble avholdt vår og høst 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Mindre avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader på konsulenter, energi og fyring og TV/internett. Drift og vedlikehold er noe høyere enn budsjettert for 2024. Dette skyldes kombinasjonen av ny bakdør til garasjen og tettearbeider på en balkong i 11.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 504 066.

Dette er en ned med 88 000 siden 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 til større vedlikehold for 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og underet for feiegebyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene, men noe lavere enn budsjettert i 2024.

Vi budsjetterer konservativt og legger til grunn en minimal nedgang i budsjettet sammenliknet med budsjettet i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av forventet indeksjustering.

Lån

Sameiet Tamburveien 11-15 har lån i OBOS-banken

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret besluttet å opprettholde felleskostnadene på nivå med året før. Dette innebærer at sameiet budsjetterer med ett underskudd på 270 000 for 2025. *Over tid kan ikke sameiet budsjettere med underskudd på denne måten og beboere kan forvente en økning av felleskostnader på sikt for å balansere budsjettet.*

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK(22572) med polisenummer 8677739.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 kravene i 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NU5XN-87O1X-YX5F3-D8P7H-S3TX1-WBNJK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-03 13:53:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NU5XN-87O1X-YX5F3-DBP7H-S3TX1-WBNJK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979 640 978, KUNDENR. 3902

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 468 591	2 347 504	1 426 974	1 427 124
Andre inntekter	3	9 946	4 553 540	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 478 537**	**6 901 044**	**1 426 974**	**1 427 124**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 319	-8 883	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-63 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 991	-9 241	-8 500	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-56 233	-53 403	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-2 728	-36 150	-30 000	0
Drift og vedlikehold	8	-298 530	-18 656 031	-207 000	-460 000
Forsikringer		-165 679	-145 011	-160 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-374 258	-319 673	-377 000	-425 000
Energi/fyring		-182 195	-216 025	-230 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 480	-183 054	-170 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-145 983	-70 511	-102 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 457 395**	**-19 760 981**	**-1 415 500**	**-1 700 000**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE		**1 021 142**			
Innbetalt andel fellesgjeld		2 640 349			
DRIFTSRESULTAT		**3 661 491**	**-12 859 937**	**11 474**	**-272 876**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 387	25 704	0	0
Finanskostnader	12	-843 682	-769 327	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-820 295**	**-743 623**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 841 196**	**-13 603 560**	**11 474**	**-272 876**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-696 056		
Udekket tap		0	-12 907 504		
Reduksjon udekket tap		2 841 196	0		

SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979 640 978, KUNDENR. 3902

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		272	127
Forskuddsbetalte kostnader		201 217	49 763
Andre kortsiktige fordringer	14	4 795	0
Driftskonto OBOS-banken		749 237	1 184 146
Sparekonto OBOS-banken		548 546	358 412
SUM OMLØPSMIDLER		**1 504 066**	**1 592 448**
SUM EIENDELER		**1 504 067**	**1 592 449**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-10 066 308	-12 907 504
SUM EGENKAPITAL		**-10 066 308**	**-12 907 504**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 521 054	14 354 933
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 521 054**	**14 354 933**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 891	0
Leverandørgjeld		32 934	39 754
Påløpte renter		4 495	88 068
Påløpte avdrag		0	17 197
Annen kortsiktig gjeld		6 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 320**	**145 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 504 067**	**1 592 449**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Tamburveien 11-15

Hans Olav Kristiansen Jørn Evensen Elise Fjeld

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.
Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 532 180
Lånekostnad I (adm)	921 883
Regulering adm lån 1	12 728
Framleietillegg	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 468 591**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	9 946
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 946**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 319
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 319**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.
6 000 av disse er avsatt i 2024, men ikke utbetalt.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 991.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 820
Drift/vedlikehold VVS	-20 193
Drift/vedlikehold elektro	-58 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 640
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 821
Kostnader dugnader	-3 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-298 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-237 510
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-374 258**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-23 188
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 751
Vaktmestertjenester	-50 308
Andre fremmede tjenester	-15 725
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 983**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 092
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 518
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	777
SUM FINANSINNTEKTER	**23 387**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-843 651
Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	**-843 682**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	62 500	
Tilgang 2018	29 377	
Avskrevet tidligere	-91 876	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto ADM lån	4 795
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 795**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket Tap	-12 907 504
Årets resultat før innbetalt fra Administrasjonsavtale	200 847
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2024	2 640 349
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**10 066 308**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-14 514 110	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	159 177	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	193 530	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	2 640 349	
		-11 521 054
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 521 054**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.06.25
Selskapsnummer: 3902 **Selskapsnavn:** SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

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: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Organisasjonsnummer: 979640978
Møtet ble avholdt 23. juni kl. 18:40, Fernanda Nissen Skole inngang ved kunskapstrappen .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Hans Olav Drømtorp Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Hans Olav Drømtorp Kristiansen foreslått. Som protokollvitner ble Hans Olav Drømtorp Kristiansen og Marianne Smithforeslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er ett styremedlem på valg som erstatter Jørn Kjernli Evensen og begge vara er på valg og skal velges for 2 år.

2 medlemmer til valgkomiteen er også på valg.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller på

1 styremedlem for 2 år

Jan Petter Aursnes

2 Varamedlemmer for 2 år

Eirik Fjell

Oda Aas Stenbakken

Valgkomiteen

Nina Kinge Andersen

Sverre Haagensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Peter Aursnes

Følgende stilte til valg:
Jan Peter Aursnes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Fjell
Oda Stenbakken

Følgende stilte til valg:
Eirik Fjell
Oda Stenbakken

8. Utleie av parkeringsplasser

Fremmet av: Siri Ifarnæss

Styrets innstilling
Styret mener at bakgrunnen for vedtektene ikke bare er for å hindre 3. parter tilgang i garasjen, men også at parkering på sameiets eiendom skal være for sameiets beboere eller besøkende.

Styret ønsker at ved eventuelt utleie skal dette være tilgjengelig for sameiets beboere og ikke fritt omsatt på det åpne markedet. Dette vil drive prisen unødvendig opp. Styret er overbevist om at plassene kan leies ut internt i sameiet hvis det er ønskelig.

Styret stiller seg negativ til forslaget

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

9. Felling av trær

Fremmet av: Siri Ifarnæss

De siste årene har enkelte av trærne foran 11 og 13 vokst seg så høye at lysinnslippet til leilighetene på bakkeplan og plenen er betydelig redusert. Området har dessuten noen døde trær som av åpenbare grunner bør felles. Det er rikelig med skog på området, slik at det å felle trær som reduserer sol- og lysinnslipp ikke vil redusere skjerming mot Schibsted-tomta.

Styrets innstilling
Med prosjektet " **Trykkeriet i Nydalen - Sandakerveien 121**" som planlegger oppstart i nær fremtid anbefaler styret å la trær stå for skjerming i byggeperioden. Styret foreslår heller å ta opp saken når byggeprosjektet er ferdigstilt og vi ser bedre hvordan situasjonen blir med innsyn og nye bygg tett på vår tomt.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

Marianne Smith

X

Hans Olav Drømtorp Kristiansen

X

Signature: Marianne Smith
Marianne Smith (Jun 24, 2025 14:55 GMT+2)

Email: marismi@online.no

Signature: Hans Olav D. Kristiansen

Email: dromtorp@gmail.com

Protokoll til årsmøte 2025

Final Audit Report 2025-06-24

Created:	2025-06-24
By:	Hans Olav Drømtorp Kristiansen (hans.olav.dromtorp.kristiansen@sporveien.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAATOFMxt_uQneloMC8tBOHzt-nM4lVLadu

"Protokoll til årsmøte 2025" History

Document created by Hans Olav Drømtorp Kristiansen (hans.olav.dromtorp.kristiansen@sporveien.com)
2025-06-24 - 12:43:20 PM GMT

Document emailed to Marianne Smith (marismi@online.no) for signature
2025-06-24 - 12:43:23 PM GMT

Document emailed to Hans Olav Drømtorp Kristiansen (dromtorp@gmail.com) for signature
2025-06-24 - 12:43:24 PM GMT

Email viewed by Hans Olav Drømtorp Kristiansen (dromtorp@gmail.com)
2025-06-24 - 12:43:39 PM GMT

Document e-signed by Hans Olav Drømtorp Kristiansen (dromtorp@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-24 - 12:44:41 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Marianne Smith (marismi@online.no)
2025-06-24 - 12:50:07 PM GMT

Document e-signed by Marianne Smith (marismi@online.no)
Signature Date: 2025-06-24 - 12:55:43 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2025-06-24 - 12:55:43 PM GMT

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Vedtatt i årsmøte
Den 11.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Tamburveien 11-15 og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 214 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.11.1987.

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet som vist i tabell under.

SEKSJONSINNDELING

Seksjon nr.	Leilighet	Nr.	Sameierbrøk
1	1201	15A	130/3100
2	1202	15B	129/3100
3	1301	15C	112/3100
4	1302	15D	111/3100
5	2203	15E	129/3100
6	2204	15F	130/3100
7	2303	15G	111/3100
8	2304	15H	112/3100
9	3101	11G	99/3100
10	3102	11G	83/3100
11	3201	11A	100/3100
12	3202	11F	100/3100
13	3301	11B	111/3100
14	3302	11E	111/3100
15	3401	11C	130/3100
16	3402	11D	130/3100
17	4103	13A	65/3100
18	4104	13A	74/3100
19	4105	13K	74/3100

20	4106	13K	65/3100
21	4203	13B	65/3100
22	4204	13B	74/3100
23	4205	13J	74/3100
24	4206	13J	65/3100
25	4303	13C	82/3100
26	4304	13C	79/3100
27	4305	13H	79/3100
28	4306	13H	82/3100
29	4403	13D	101/3100
30	4404	13E	96/3100
31	4405	13F	96/3100
32	4406	13G	101/3100

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet er utstyrt med en fleksibel og skalérbar ladeløsning for hybrid og elbiler. Ved ønske om anskaffelse av egen ladestasjon, bekoster beboer dette selv. Styret bestiller selve ladestasjon og installasjon fra eksisterende leverandør.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader for forbruk av strøm til ladere av elbil faktureres den enkelte seksjonseier etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Se ellers husordensregler for seksjonseiers plikter som gjelder renhold og vedlikehold i «Husordensregler Sameiet Tamburveien 11 til 15».

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Godkjenne årsregnskapet
4. Foreta valg av styre og revisor
5. Andre saker nevnt i innkallelsen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FELLEGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
Sameiet Tamburveien 11-15

1. Generelt

Hensikten med ordensreglene er å ivareta den enkelte beboers trivsel og trygghet, samt å legge til rette for et godt naboskap der alle beboerne bidrar til et godt bomiljø. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Avtalen er bindende for alle som til enhver tid er seksjonseier i sameiet.

2. Trafikk

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres og det må tas hensyn til fotgjengere. Kjøring og parkering på gang- og stikkvei skal begrenses til kortvarig, nødvendig av- og pålessing.

3. Boder, garasje- og parkeringsplasser

3.1 Hver seksjonseier har enerett til bruk av bod, garasje- eller parkeringsplass slik disse fremkommer i *vedlegg 1*. Seksjonseiere kan ikke fraskrive seg eneretten. Imidlertid kan det inngås avtale om bruken beboerne imellom. Garasje-/parkeringsplass skal ikke leies ut til andre enn sameiets egne beboere.

3.2 Våre utendørs oppmerkede parkeringsplasser driftes etter privatrettslige regler. Alle sameiere må registrere egen bil hos styret via vibbo. Gjester registreres i egen portal. www.gjest.pservice.no

Brukernavn: Tamburveien

Passord: Tamburveien

3.3 Sameiere med garasjeplass anmodes om å parkere i garasjen, da gjesteparkeringsplassene er beregnet for gjester.

4. Plikter vedrørende renhold og vedlikehold

4.1 Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i bygningenes fellesarealer.
Den enkelte seksjonseier har ansvar for renhold og vedlikehold av egen terrasse, bod, gang, garasjeplass eller parkeringsplass som de har eksklusiv bruksrett til. Alle plikter å foreta nødvendige skifte av lyspærer/lysrør i fellesarealene ute og inne.

4.2 Det forventes at alle sameiere/husstander er representert på dugnader og lignende. Dette gjelder også de leiligheter som eventuelt er på fremleie. Styret innkaller til dugnad, som regel en gang på våren og en gang på høsten.

4.2 Alle vedlikeholder sitt eget inngangsparti. Dette omfatter også snømåking om vinteren. Vanning og gressklipping av fellesområdene er fordelt mellom sameierne ut fra den enkelte leilighets naturlige tilhørighet til delen av fellesområdet. Fordelingen er slik:

Fellesområdene ved gressplenen mot gangveien/Schibsted:
3101/11G - 3102/1IG - 4103/13A - 4104/13A - 4105/13K - 4106/13K

Skråningen ved nr. 11:
3201/11A - 3301/11B - 3401/11C

Området mot jernbanen og skråningen ved garasje innkjørselen:
1201/15A - 1301/15C - 1202/15B - 1302/15D
2203/15E - 2303/15G - 2204/15F - 2304/15H

Skråningen foran garasjen:
4403/13D - 4404/13E - 4405/13F - 4406/13G - 3402/11D

Skråningen ved nr. 13:
4305/13H - 4306/13H - 4205/13J - 4206/13J

Skråningen mellom nr. 11 og nr. 13:
3202/11F - 4303/13C - 4203/13B - 4304/13C - 4204/13B



4.3 Beboere med direkte utgang på bakkeplan i Tamburveien 11 og 13 har ansvar for å strø stikkveien. Beboere i første etasje i Tamburveien 15 anmodes om å strø fellesområdet der og evt. ned til garasjen. Beboere er i fellesskap ansvarlige for at stikkvei, trapper og inngangspartier blir måkt og strødd ved behov.

4.4 Redskap til bruk i fellesområdene finnes i krypkjeller i 11 A og/eller i utvendig bod nederst ved nr. 13A. Utstyret må bringes tilbake til rommene umiddelbart etter bruk, senest ved dagens slutt. Styret har nøkler med tilgang til krypkjeller og kode til bod på forespørsel.

5. Garasjeanlegget

5.1 Garasjeanlegget har tilknyttet brannalarm. Inngangsdøren har smekklås og skal til enhver tid være låst. Etter ut-/innkjøring må man forvisse seg om at garasjeporten har lukket seg.

5.2 Garasjeanlegget skal ikke være oppbevaringsplass på grunn av brannfare/tyveri. I tillegg til bilen er det bare tillatt å oppbevare bildekk og sykler der. Disse må fjernes i god tid når det er varslet vask og/eller vedlikehold i garasjen. Dette gjelder også bilene.

6. Sandkasser

Sandkasser med strøsand, grus og spade som skal brukes til strøing, er plassert ved trappen fra garasjen, ved søppelhuset ved nr. 15 og 13.

7. Bankestativer

Bankestativer er plassert nederst på fellesområdet ved nr. 13 og ved kortsiden av huset ved nr. 15.

8. Montering og bruk av ildsted

Montering av ildsted må skje i overensstemmelse med gjeldende retningslinjer. Det er bl.a. nødvendig å montere røykgassvifte på toppen av pipen. Monteringsanvisning for ildsted fås hos styret. Avtrekksviften/ventilasjonsanlegget på kjøkkenet må stå på når man bruker ildstedet/peisen. Vedlikehold og eventuell utskifting av avtrekksvifte er den enkelte beboers ansvar.

9. Mekanisk ventilasjonsanlegg

Med bakgrunn i leilighetens mekaniske ventilasjonsanlegg, kreves det god tilgang av friskluft gjennom lufteluker/luftespaltene for ikke å få undertrykk. Lufteluker/luftespalter på vinduer må derfor alltid være åpne og avtrekksvifte/ventilasjonsanlegget skal aldri skrus helt av.

Ta kontakt med styret dersom du trenger noe nærmere forklaring/info om ventilasjonsanlegget.

10. Varmepumpe

Det kan gis tillatelse til installering av varmepumpe men det skal søkes til styret på forhånd og regler/ retningslinjer beskrevet i «Retningslinjer for montering av varmepumpe for Sameiet Tamburveien 11-15» skal følges.

11. Grilling

Grilling er tillatt på terrassene, under den forutsetning at det brukes enten gassgrill, opptenningsbriketter og ikke opptenningsvæske. Det skal alltid vises nabohensyn.

12. Fremleie

Ved fremleie plikter eier på forhånd å gi styret skriftlig beskjed om varighet og fremleietagerens navn. Likeledes må sameieren melde fra om sin egen nye adresse og telefonnummer. Det beregnes et gebyr på kr. 600,- pr år til dekning av administrasjon, som betales forskuddsvis månedlig sammen med fellesutgiftene.

13. Eierskiftegebyr

Eierseksjonsloven § 63 a slår nå fast at sameiet kan kreve inntil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte og eventuell styregodkjenning av ervervet. Da gebyr er ekskludert merverdiavgift, vil maksbeløpet inkludert merverdiavgift være fem

ganger rettsgebyret. Eierskiftegebyr utgjør per 1. januar 2020 kr 4 688 + mva. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

14. Nøkler til ytterdør og portåpner til garasje

Hovednøkler til ytterdør fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Det samme gjelder automatisk portåpner til garasjeporten. Det foreligger en låsplan som ligger hos våre autoriserte nøkkel og lås leverandør(er). Betaling skjer gjennom oppkrav.

15. Diverse

15.1 Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er. *Se eget vedlegg.*

15.2 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og fås utlevert av sameiets styre.

15.3 Dersom det oppdages skadedyr eller lignende i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet, samt varsle styret om problemet.

15.4 Sameierne anmodes om å kildesortere husholdningsavfall. Papir/papp, matavfall, plast legges i respektive søppelcontainere. Øvrig avfall leveres av den enkelte på miljøstasjon.

16. Ro og orden, trivsel

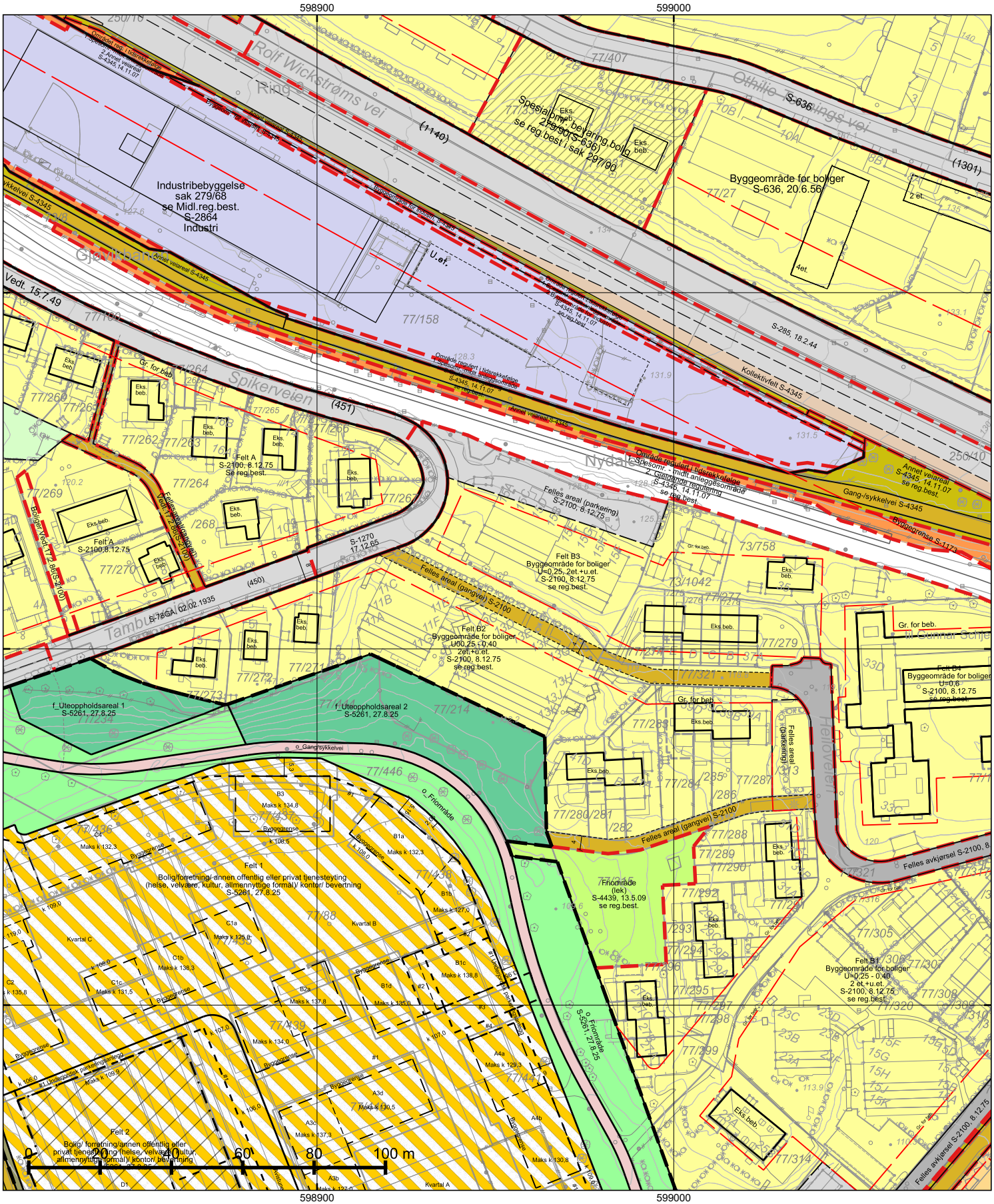
I utgangspunktet ønsker vi det så "romslig" som mulig for alle som bor i Tamburveien 11-15. Støy og bråk til sjenanse for naboene må imidlertid ikke finne sted. Det skal være ro etter kl. 23.00 om kvelden.

Nye sameiere vil få utlevert sameiets ordensregler og vedtekter.

Oslo, 11.05.2023

Sameiet Tamburveien 11-15
Styret

Vedlegg: Vedtekter, oversikt over stoppekraner, plan over boder, fellesrom, garasje- og parkeringsplasser, Retningslinjer for montering av varmepumpe for Sameiet Tamburveien 11-15.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

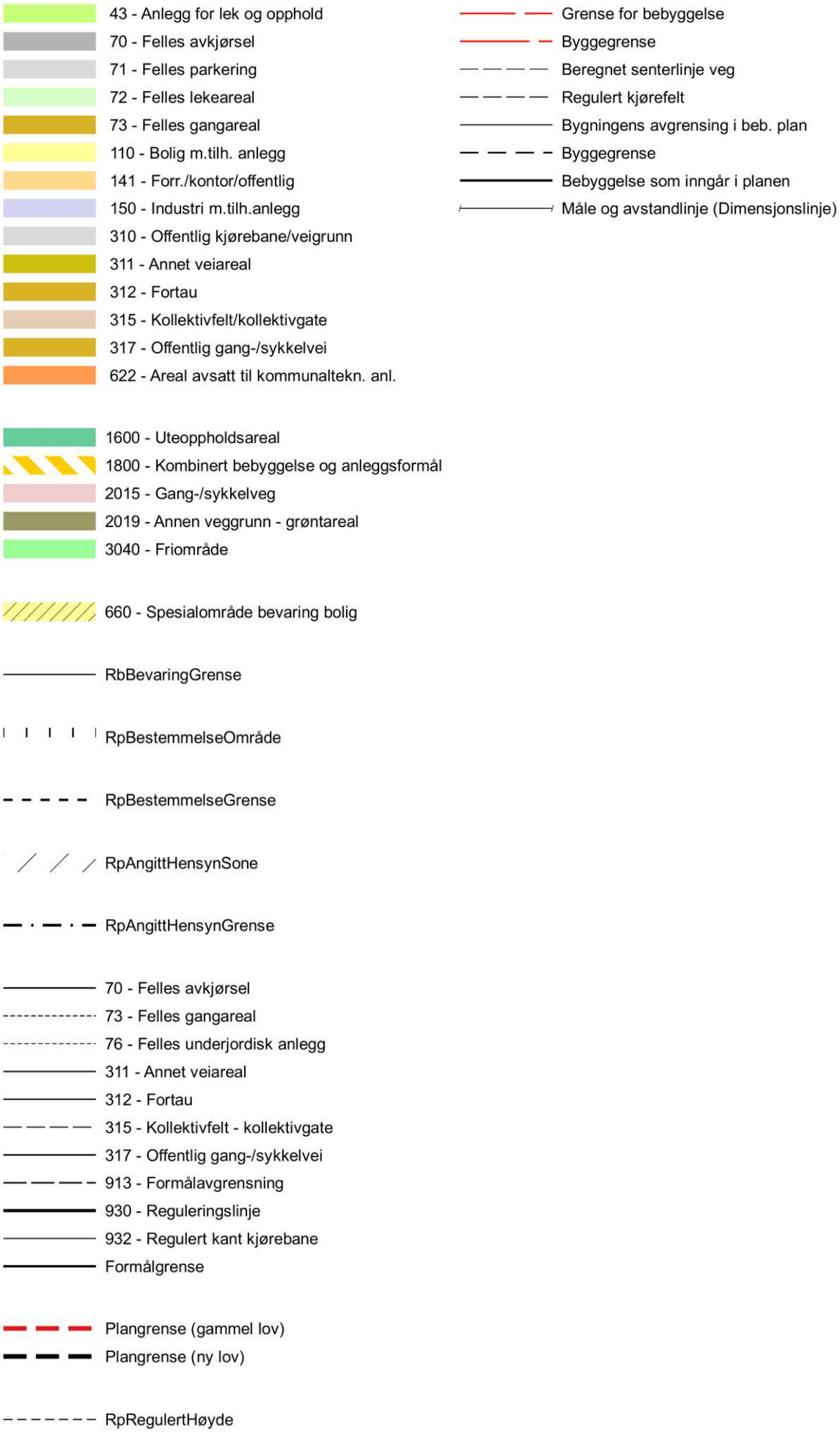
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

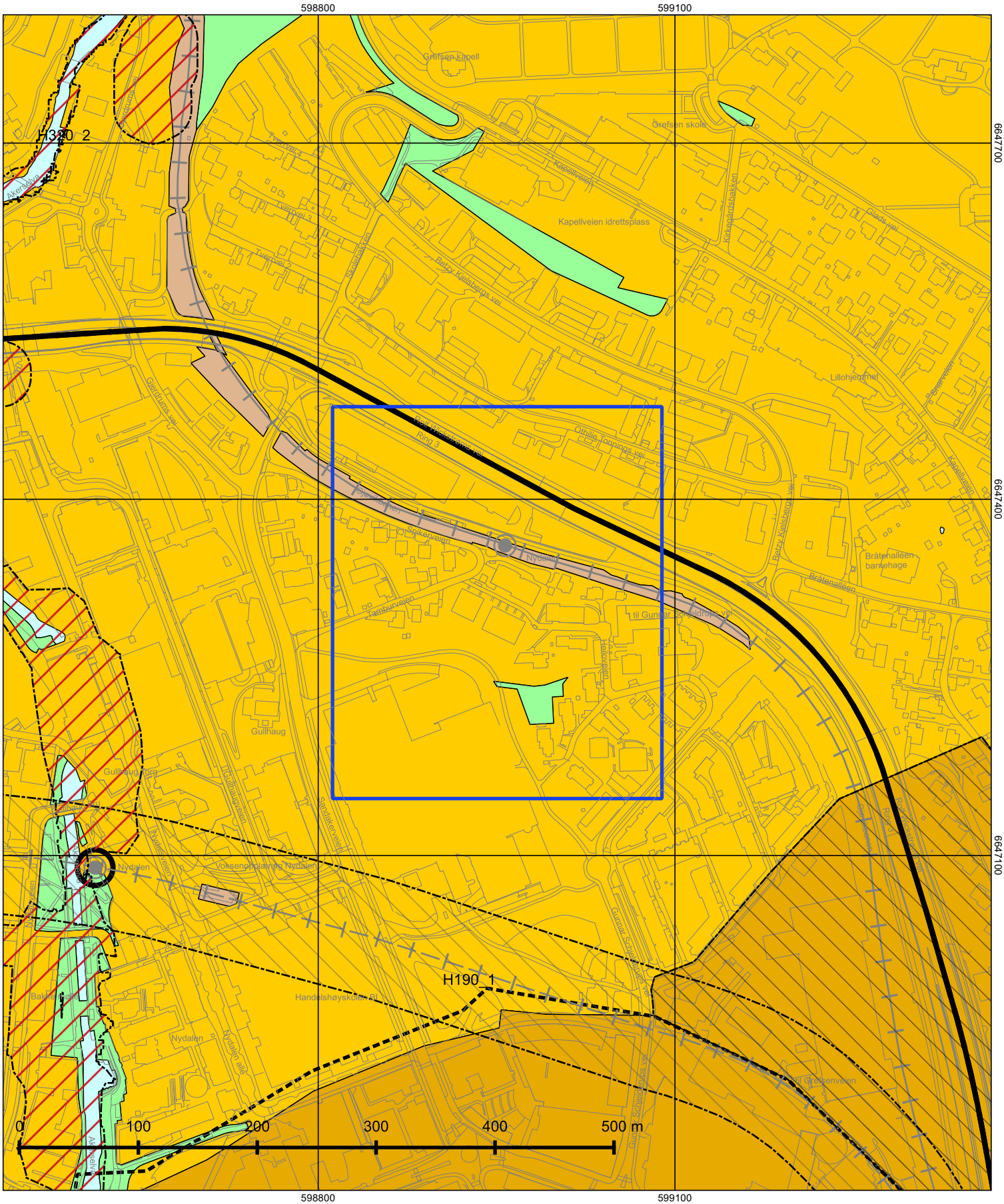
PlottID/Best.nr: 155932/ 86530374
Adresse: Tamburveien 11
Gnr/Bnr: 77/214
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155932/86530374
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2100

Endret reguleringsplan for gnr. 77, bnr. 100 m.fl. Nydalen som reguleres til byggeområde for boliger med felles areal (lek,av- kjørsel,parkering og gangveier) Oslo kommune. Ang. til tinglyste avtaler se gnr.77 bnr.100+149 ekspedisjon av 27.8.1985

Vedtaksdato: 08.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501351
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V161084, V170286

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 77, BNR. 100 M. FL., NYDALEN SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED FELLESAREALER (LEK, AVKJØRSEL,PARKERING OG GANGVEIER) - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
På områdene A, B1, B2 og B3 kan det oppføres småhusbebyggelse i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det og med utnyttelsesgrad som vist på reguleringsplanen.
Ny bebyggelse skal søkes gitt en mest mulig enhetlig arkitektonisk utforming og søkes tilpasset den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan utstyres med tilbygg og påbygg innenfor rammen av fastsatt utnyttelsesgrad.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse for oppføring av nye boliger kan godkjennes, må det fremlegges detaljert bebyggelsesplan for områdene A og B1, B2, B3, og kotert terrengplan, alt i målestokk 1:500.
Eksisterende vegetasjon, hager, gangveier og lekeplasser skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 4. Lekeplass og gangvei i område A skal være felles for samtlige eiendommer innen området og bør opparbeides straks.
Lekeplass og gangvei i område B2 skal være felles for hele reguleringsområdet og anlegges ved utbygging av område B2.
Lekeplassen bør utformes slik at den egner seg for ballspill.
Felles avkjørsel med gangveiforbindelse til Heiloveien er felles for områdene B1, B2, B3 og B4.
På område C kan det anlegges garasjer som er felles for hele reguleringsområdet.
De øvrige parkeringsplasser er felles for områdene, B1, B2, B3 og B4.

§ 5. På gangveier kan kun nødvendig trafikk etter bygningsrådets skjønn tillates.

§ 6. Parkeringsdekningen skal ved oppføring av nye enheter være min. 1,3 bilplass pr. leilighet i småhusbebyggelse og min. 0,25 bilplass for hybler. Parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist på reguleringsplanen.

Se Oppmålingsvesenets ekspedisjon av 27.8.1985 ark.gnr.77 bnr.100 + 149.
Med liste over krav til tinglyste erklæringer vedrørende:
1. Rett for hver av eierne/festerne til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkost for reparasjon og vedlikehold.
2. Boligparsellenes rettigheter og plikter vedrørende fellesparsellene:
punkt 2 a til 2 h og punkt 3 a til 3 g samt garasjeparsellene 2b, 9b og 10b.

S-5261

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 121

Vedtaksdato: 27.08.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201619470

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 22 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sandakerveien 121

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr 77 bnr 88 m.fl.
Kartnummer ONOR- 201619470-3, 23.05.2025

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 700 nye boliger, park, forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting. Parken skal utformes med tydelig offentlig karakter, være frodig og grønn og gi merverdi til hele Nydalen.

Deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området. Det legges til rette for boliger samt publikumsrettede formål med tilbud tilpasset områdets og bydelens behov, med især barn og unge som målgruppe.

Veigrunn i tunell med sikringssone (T-banen) i plan S-3637, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Illustrasjonsplan (helhetsplan)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes en illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom:

- parken i Sandakerveien 121 og tilgrensende park i Sandakerveien 113-119.
- parken og tilgrensende private utearealer (uteoppholdsareal for r bebyggelse og anlegg).

Illustrasjonsplanen skal illustrere sammenhengen i terrengformer, grønnstruktur, overvannsløsninger og forbindelser for gående og syklende på tvers av planene.

1.2 Flom- og overvannshåndtering

1.2.1 Generelt

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende).

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Løsninger basert på infiltrasjon skal etableres uten at det skaper økt fare for innsig til T-bane kulverten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved flomhendelser, kan det aksepteres økt vannføring ut av tiltaksområdet så lenge det ikke øker fare for skade eller ulempe nedstrøms.

1.2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan (ref. pkt. 2.1.8) og landskapsplan (ref. pkt. 4.1.3), samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Overvann fra byggeområder, friområder og felles uteoppholdsarealer tillates videreført til fuktdrag i parken i samsvar med pkt. 1.2.1, Trinn 2 foran.

1.3 Terrengbehandling mellom offentlig park og private arealer

Skille mellom offentlig park og private markterrasser i Felt 1 skal markeres med høydesprang og skjermende vegetasjon som angitt i pkt. 2.2.3. Skille mellom offentlig park og område for bebyggelse og anlegg i Felt 2 samt utadrettet virksomhet i Felt 1 skal markeres med kontrast/forskjell i markbelegg/-dekke.

1.4 Bygge- og anleggsfasen

1.4.1 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.4.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

1.4.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en tiltaksplan for forurenset grunn. Planen skal redegjøre for kartlegging og håndtering av forurensede masser, herunder status for eksisterende deponi og evt. berøring med dette. Planen skal også redegjøre for håndtering av anleggsvann.

1.4.4 Plan for håndtering av fremmede skadelige arter

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en plan for håndtering av fremmede skadelige arter. Planen skal redegjøre for håndtering av infiserte masser, herunder forberedende arbeider (slått og/eller luking), oppgraving og tildekking, evt. mellomlagring og gjenbruk av masser innenfor planområdet, evt. bortkjøring til avfallsanlegg, rengjøringsrutiner for gravemaskiner og utstyr som skal benyttes i arbeid med infiserte masser, samt overvåking etter utført opprydding.

1.4.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører friområder og/eller felles uteoppholdsareal 1 og 2 skal det innsendes en marksikringsplan.

Planen skal vise hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjøre for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Det skal fremgå hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

1.4.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

Gangveien i friområdet skal holdes åpen så mye som mulig i anleggsperioden. Ved behov for stenging av strekninger skal det settes opp skilting som angir alternativ gangvei.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet, og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Felt 1 - Bolig / forretning / annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning og Felt

2 - Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.1.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 og 2 = 64 520 m² BRA.
Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.
Parkeringsarealer for sykkel og bil, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Åpne fellesarealer som konstruksjoner/pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

2.1.2 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 40 % av leilighetene kan være mellom 30 og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.

For Felt 2 skal ovennevnte bestemmelser kun gjelde for de ordinære boligene; for evt. student- / seniorboliger og beboergruppe gjelder de sammensetningskrav som fremgår av pkt. 2.3.2.

2.1.3 Avkjørsel

Byggeområdene skal ha avkjørsel fra Sandakerveien som vist med pil på plankartet.

2.1.4 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig
- Maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel
- For øvrige formål skal det ikke anlegges bilparkering.

Sykkel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA boligareal
- Min. 2,5 plasser per 100 m² kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal settes av minimum 3 bilparkeringsplass til bildeling.

For sykkelparkeringsplasser gjelder i tillegg at andel parkeringsplasser for lastesykler kan reduseres inntil 5 % av minimumsnormen dersom det etableres deleordning for lastesykler som er tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Krav til antall lastesykler reduseres da med 10 pr. delelastesykkel. Krav til totalt antall sykkelparkeringsplasser reduseres tilsvarende.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det settes av areal til vask og reparasjon av sykkel.

Parkeringsplasser for biler skal etableres i felles parkeringsanlegg under terreng i Felt 1 og 2 (Bestemmelsesområde #1).

2.1.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha fasade mot stille side.
- Bruk av dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 12 % av leilighetene. Dette gjelder for boliger:
  - med fasade mot Sandakerveien
  - fra og med 5. etasje i kvartal A, B og C med henvendelse mot Ring 3.
- For leiligheter som må ha dempet fasade som erstatning for stille side gjelder følgende:
  - Boligene skal ikke være mindre enn 40 m².
  - Boligene i Kvartal A, B og C skal ha tilgang til felles takterrasse.
  - Boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til innendørs fellesarealer.
- For de leilighetene hvor det tillates dempede fasader som erstatning for stille side, tillates følgende avbøtende tiltak for å dempe støy utenfor rom med støyfølsom bruk:
  - Hel eller delvis innglassing av balkong.
  - Tett rekkverk på balkong i kombinasjon med akustisk himling.
  - Lokal skjerming foran luftedel av vindu ut mot støyutsatt side, som ikke ligger bak skjermet balkong.
- Avbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.6 Nærmere om balkonger

Prinsipper for utforming:

- Helt innglassede balkonger skal være helt inntrukket i fasadelivet.
- Utenpåhengte balkonger skal vare utkraget og ikke ha understøttelse for bæring utenfor hoved fasadeliv.
- Balkonger kan krage utenfor byggegrense, men ikke ut over park eller offentlig friområde.

Det tillates 4 ulike kategorier balkonger iht. følgende krav til utkraging og plassering:

Type A – Utstikkende balkong, utkraging maks 1,8 meter

- Bygg A1og A4b: Fra og med 3. etasje og høyere for fasade som vender mot friområdet.
- Bygg A4a, B1a, B1b, B1c, B3 og C4: Fasader som vender mot friområde.

Type B – Utstikkende balkong, utkraging maks 2,3 meter

- Alle fasader som ikke er nevnt under de tre andre kategoriene, med unntak av endevegger hvor det ikke tillates balkonger dersom disse ikke er nevnt under Type C.

Type C – Helt / delvis inntrukken balkong, utkraging maks 0,5 meter

- Bygg A1: Fasader som ikke vender mot parken eller friområdet.

- Bygg A2b: Fasader som vender mot Avistunet i vest.
- Bygg A3a: Fasade (endevegg) mot sør.
- Bygg A4a: Fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg B1d: Fra og med 3. etasje for fasade (endevegg) mot vest.
- Bygg B2a og B2b: Fasader mot nord og sør.
- Bygg B2b: Fra og med 3. etasje for fasade mot vest.
- Bygg B3: Fasader (endevegger) mot øst og vest.
- Bygg C2 og C3: Alle fasader.
- Bygg D1: Fasade mot Sandakerveien og fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg D2: 2. etasje på fasade mot Avistunet og fasade (endevegg) mot nord.

Type D – Utstikkende balkong eller baldakin, utkraging maks 2,0 meter

- Bygg A1, A2a og A2b: Fasader mot parken.

2.1.7 Ventilasjonsanlegg på terreng

Det tillates innpasset ventilasjonstårn med inntil 4 m² grunnflate hver og maks. 3,0 meter høyde over planert terreng. Ventilasjonstårnene skal tilpasses uteoppholdsarealer og bebyggelse visuelt gjennom plassering, evt. integrering i andre bygningselementer, utforming, farge og materialbruk.

- Innenfor Felt 1 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i tilknytning til hvert av kvartalene A, B og C. Dersom tårnene plasseres innenfor del av uteoppholdsareal som er medregnet i minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), skal de være integrert i drivhus, jf. pkt. 2.2.4.
- Innenfor Felt 2 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i en av teglbastionene.

2.1.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor byggeområdet skal det innsendes utomhus- og takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle utbyggingstrinnet.

Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, beplantning, renovasjon, ventilasjonstårn samt tilkomstvei og oppstillingsplasser for brannutrykningskjøretøyer. Planene skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer både på terreng og tak.

Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde avfallsbeholdere. Avstand fra boliginngang til renovasjonspunkt skal være maks. 100 meter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Felt 1 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.2.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 = 44 320 m² BRA.

Totalt kan maksimalt 1 000 m² BRA benyttes til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / forretning, hvorav forretning kan utgjøre maksimalt 300 m² BRA.

I Bygg B2, C1a eller C1b skal det settes av minimum 120 m² til et fellesareal for boligene i Felt 1.

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

- For bygg A4b, B1b og B3 kan de øverste 2,5 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.
- For de øvrige byggene kan de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.

Det tillates enten ett drivhus eller ett overdekket oppholdsareal pr. 200 m² brutto takflate, med grunnflate inntil 12 m² og høyde inntil 3,5 meter over takflaten. Drivhus og overdekket oppholdsareal skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv.

Konstruksjoner på tak skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av trapp-/heisoppbygg som tillattes å ligge i flukt med fasadelivet.
Maksimal brutto grunnflate for takoppbygg skal beregnes for sammenhengende bygningsvolumer der disse har samme krav iht. følgende:

- For Bygg A4b, B1b og B3 kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 5 % av takflatens underliggende bruttoareal.
- For de øvrige byggene kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende bruttoareal.

Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent materiale.

Arealer til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning) skal ha henvendelse mot "Avistunet", parken eller Sandakerveien.

Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 60 % av etasjens samlede fasadelengde. Unntak kan gjøres for 3. etasje mot parken i Bygg A1, A2a og A2b der det kan innpasses en baldakin i hele fasadens lengde, jf. Pkt. 2.1.6 foran.

2.2.3 Utforming

Følgende prinsipper gjelder for utforming:

- Generelt:
  Bebyggelsen skal ha stor grad av variasjon i arkitektonisk uttrykk, slik at det skapes et mangfoldig nabolag med særegenhet. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på uttrykk av høy arkitektonisk kvalitet og godt samspill med de eksisterende trykkerihallene slik at den arkitektonisk oppleves å inngå i et helhetlig nabolag.

  Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp.

- Bygningstypologier og fasadevariasjon:
  Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

  Boliger skal ha inngang fra indre gårdsrom, men det kan etableres innganger fra andre steder.

  Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

  Det skal være kontrast i arkitektonisk uttrykk mellom de ulike bygningstypologiene – trykkerihallene som bevares og foreslåtte nye lamellbygg / punkthus.

  Kontrast skal sikres gjennom forskjellig materialbruk eller fargebruk, og/eller detaljering de ulike typologiene imellom, eller taktilitet de ulike typologiene imellom.

  Fasadevariasjonene skal integreres i fasadeuttrykket slik at de understreker og forklarer byggets funksjonelle, arkitektoniske eller konstruktive egenart.

  Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse, inngangsparti og visuell kontakt til offentlig tilgjengelige park- og byrom.

- Material- og fargebruk:
  Bebyggelsen skal ha fasadeutforming, fargebruk og materialvalg av høy arkitektonisk kvalitet, med gode visuelle kvaliteter i seg selv og opp mot omgivelsene.

  Det skal benyttes gode, slitesterke materialer som kan vedlikeholdes, som bidrar til variasjon og en tydelig identitet til området, og som har et klimasmart fotavtrykk.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges fasadetegninger som viser farge og materialbruk.

- Horisontal og vertikal betoning:
  Bygningsmassen skal ha et arkitektonisk uttrykk der horisontal og/eller vertikal inndeling skaper visuell variasjon og samtidig bidrar til å bryte ned volumene i en mindre skala.

- Takene:
  Takflatene, med unntak av takflater oppå trapp-/heishus og andre takoppbygg, skal utformes som takterrasser for uteopphold og/eller blågrønne tak/takhager.

  Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner, vindavskjerming, letak/-vegger og drivhus skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

- Overgangssone mellom park og bolig:
  Den 3 meter brede sonen som er angitt på plankartet mellom offentlig park og byggegrense for Bygg A1/A2 tillates opparbeidet som markterrasser. Gulv- og markterrassenivå for boliger i første etasje mot parken i Bygg A1/A2 skal ikke ligge lavere enn terrengnivået på tilgrensende parkareal. Høydespranget skal være mellom 0,4 og 1,0 meter, og skal tas opp med beplantet skråning og/eller forstøtningsmur som er arkitektonisk integrert med fasadeuttrykket i Bygg A1/A2. Langs formålsgrensen mot parken skal det innenfor byggeområdet avsettes et 0,7 meter bredt felt som skal beplantes med skjermende vegetasjon.

2.2.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Det skal sikres jorddekke på minst 1,0 meter tykkelse innenfor min. 20 % av utearealene på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealene bør ha naturhermende utforming der gårdsrommene inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal være allergivennlig og bidra med farger gjennom alle årstider. Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass med sittegrupper og aktivitetsareal som retter seg mot flere beboergrupper. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal etableres sosial sone/ sitteområder tilknyttet hver oppgang.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det kan etableres ett felles drivhus på inntil 30 m² i hvert av gårdsrommene i kvartal A, B og C. Drivhusene skal utformes i glass og gjenbrukstegl og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhuset skal medregnes i MFUA og SFUA. Drivhuset skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Takterrasser/takhager:
Takterrassene skal utstyres med sittegrupper med vindavskjerming, letak/-vegger, soner for lek og spill, vegetasjonsfelter og/eller nyttevekstparseller. Drivhus tillates, jf. punkt 2.2.2. Arealet av drivhus skal medregnes i MFUA.

Minst 20 % av takterrasser skal beplantes. Arealet skal utformes med min. 0,4 meter jorddekke for vegetasjon i ulike høyder.

2.2.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,7. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.2.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til Felt 1 for nyttetrafikk med bil skal skje fra Sandakerveien via intern atkomst innenfor Felt 1 og 2.

2.2.7 Energi

Solcellepaneler tillates på fasader som en integrert del av fasaden og som frittstående anlegg på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solcellepaneler og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

2.3 Felt 2 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål, treningssenter) / kontor / bevertning

2.3.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 2 = 20 200 m² BRA.

2 200 m2 BRA av maksimalt bruksareal for felt 2 kan kun brukes til parkeringsareal for sykkel, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom. Disse kan kun etableres helt eller delvis under terreng eller i første etasje over terreng, eller i kombinasjon. Dersom disse formålene/arealene utgjør mindre enn 2 200 m2 BRA, kan ikke overskytende areal benyttes til andre formål/areal.

Forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / idrett kan utgjøre inntil 5 500 m² BRA.

Minimum 2 000 m² BRA skal benyttes til kultur, allmennyttige formål og trening/aktivitet.

Forretning kan samlet utgjøre maks. 1000 m² BRA, der enhetsstørrelsen kan utgjøre maks. 700 m² BRA. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer.

Kulturformål kan omfatte bibliotek, galleri/atelier, scene/dans og øvings-/konsertlokale mm. Helse- og velværeformål kan omfatte treningsarealer og aktivitetsrettet næring.

2.3.2 Alternative boligsammensetninger

For boligformål som realiseres i form av utbygging av senior- eller studentboliger, gjelder følgende:

Seniorboliger:
For seniorboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Inntil 60 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Studentboliger:
For studentboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Min. 10 % av studentboligene skal være 2-roms boliger (dubletter) med størrelse på min. 35 m² BRA.
- Resterende andel skal være 1-roms boenheter (hybelenheter).
- Min. 10 % av hybelenhetene skal være med delt kjøkken (i bofellesskap), og skal ha en minste størrelse på 14 m² BRA.
- Hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap, skal ha en minste størrelse på 19 m² BRA.

Beboergruppe:
For beboergruppe gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Boenheter skal være mellom 35 og 50 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillates ombygget iht. pkt. 6.1 – Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

I første etasje skal brutto etasjehøyde være min. 4 meter for arealer nyttet til forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur og allmennyttige formål) / bevertning / idrett.

1. etasje mot «Avistunet» og park som er over terreng skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner.

Ensidige leiligheter tillates mot nordøst under følgende forutsetninger:

1) Andel ensidige leiligheter mot nordøst skal ikke overstige 38 %. Dersom det etableres seniorboliger, beboergruppe eller studentleiligheter/hybler, tillates inntil 42 % ensidige leiligheter mot nordøst.
2) Innvendig fasade for ensidige leiligheter skal være minimum 6,4 meter.

Felles innendørs oppholdsarealer:
Alle boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til felles innendørs oppholdsareal med kjøkken.

Innendørs fellesareal for ordinære boliger skal ligge i tilknytning til den åpne gjennomgangen i Bygg D2, ref. pkt. 15 – Bestemmelsesområde #9.

Felles innendørs oppholdsareal skal:

- utgjøre minimum 3 m² pr seniorbolig og minimum 1,5 m² for øvrige boenheter og studentboliger.
- være lett tilgjengelig og godt synlig.
- inneholde gjesterom med bad, kjøkken, ulike spise-/sitte-/ aktivitetssoner.
- programmeres og møbleres for variert bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Felles innendørs oppholdsareal for seniorboliger og studentboliger skal i tillegg ha:

- direkte kontakt til en min. 20 m² stor balkong i øverste plan som sikrer et luftig og solrikt uterom.
- direkte kontakt til uterommet mellom trykkerihallene på plan 2.

Felles utendørs oppholdsarealer:
Det skal sikres felles utendørs uteoppholdsareal med gode solforhold i tilknytning til felles innendørs fellesareal. Dette kan ligge på terrasse/balkong og/eller på terreng/lokk.

Utforming av seniorboliger og studentboliger:

- Felles innendørs oppholdsarealer skal:
  - plasseres i den sydlige delen av østre trykkerhall (Bygg D2).
  - ha utforming og materialbruk som viderefører den industrielle karakteren som hallene har i dag, og gi romopplevelser som fremhever trykkerihallenes høyreiste volumer.
  - være universelt tilgjengelig fra boligene.

Innvendig bredde for studentleiligheter/hybler skal være min. 3,1 m.

2.3.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 12 % av boligenes bruksareal (BRA).

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Det skal sikres et jorddekke på minst 0,45 meter tykkelse innenfor minimum 40 % av utearealene mellom hallene. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealet mellom hallene og i Avistunet skal inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal stimulere sansene og bidra med farger gjennom alle årstider.

Avistunet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboere i trykkerihallene (Felt 2). Fordrøyningsanlegg for overvann og adkomst for nyttekjøretøyer skal integreres i utomhusanlegget slik at arealene kan benyttes til lek og uteopphold.

Regnbed i Avistunet skal utformes slik at de kan fungere til vannlek, eller de skal overbygges med plattinger som tilrettelegges for sittegrupper, lek og spill.
Kjøreadkomst skal utformes slik at den naturlig inngår i aktivitetsarealer for barn og unge.

2.3.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,5. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.3.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst for til Felt 2 for gående/syklende og nyttetrafikk med bil skal skje via intern atkomst på Felt 1 og 2 («Avistunet»).

2.3.7 Energi – Transformator- og nettstasjon

Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasje i bygning D2 med tilgjengelig adkomst fra "Avistunet".

2.4 Uteoppholdsareal 1 og 2

Det tillates terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av tilgrensende gangvei. Det skal redegjøres for terrengbearbeiding i byggeplanen for omlagt gang/sykkelveg.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av frittvoksende stedegen løvskog.

Uteoppholdsarealene 1 og 2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr):

73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gangveg, fortau og annen veggrunn) skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for gangveg, fortau og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.1 Gangveg

Byggeplan for gangveg skal redegjøre for vertikal og horisontal geometri, terrenginngrep og terrengbehandling, herunder nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep på tilgrensende friområder og felles uteoppholdsarealer.

3.1.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn_- grøntareal skal opparbeides som regnbed og/eller grønne rabatter.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Utforming

Ved utforming av parken skal følgende forhold ivaretas:

Møteplass, opphold og aktivitet

- Parken skal være en grønn møteplass som legger til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper til alle årstider.
- Parken skal framstå med offentlig karakter.
- Parken skal legge til rette for varierte rom for opphold og aktivitetsflater med hovedvekt på natur og vegetasjon.
- Oppholds- og aktivitetsflater skal utstyres med robust og funksjonell møblering og avfallshåndtering.
- Parken skal inneholde en åpen gressflate på minimum 1500 m². Gressflaten skal ha en enkel programmering for fleksibel, uorganisert bruk.

Belysning

- Parken skal ha belysning som bidrar til trygg ferdsel og at området oppleves som trygt. Belysningen skal ikke oppleves som blendende. Parken kan ha belysning som fremhever spesielle elementer.

Forbindelser

- Det skal etableres en hovedforbindelse for gående og syklende øst/vest fra Gunnar Schjelderups vei til Sandakerveien. Den skal være maks. 3,0 meter bred og opparbeides med grus.
- Det skal etableres en sekundærforbindelse fra nord/syd fra felt 2 til plangrensen mot Sandakerveien 113-119 og tilkobling til sekundærforbindelsens forlengelse til Nydalen allé innenfor denne planen. Den skal være 3,0 meter bred og opparbeides med grus eller annet permeabelt materiale.
- Klopper/bruer som skal driftes maskinelt skal være kjøresterke og ha min. 2,5 meter bredde.

Vegetasjon og trær

- Vegetasjonen i parken skal være variert med tanke på både opplevelsesverdi, årstidsvariasjoner og artsmangfold.
- Vegetasjon skal planlegges og etableres ut fra prinsipp om ulike sjikt, dvs. vegetasjon i ulike høyder. Vegetasjonen fordeles mellom bunnsjikt (moser/lav/krypende urter), feltsjikt (gress/urter, stauder) busk- og krattsjikt (små/store busker) og tresjikt (små/store trær).
- Vegetasjonen skal være tilpasset funksjonen og miljøet den skal vokse i.
- Vegetasjonsfelt skal ha en oppbygning som sikrer fleksibilitet og robuste masser. Vegetasjon, oppbygning og utforming skal tilpasses de enkelte funksjoner, slik som skjerming mot vei/boliger, skygge, overvannshåndtering, gress for høy slitasje etc.
- Det skal plantes min. 12 store trær som ferdig utviklet vil få krone med diameter 10 - 15 meter.
- Trær: Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne nå sin naturlige størrelse..

- Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Fuktdrag og overvann

- Det skal etableres et fuktdrag gjennom parken, som både skal infiltrere og fordrøye vann fra parken selv, og fungere som et mottakssystem for overskytende overvann fra tilliggende private tomter etter lokal infiltrasjon og fordrøyning. Fuktdraget må være utformet og plassert for å ivareta begge disse funksjonene.
- Fuktdraget skal beplantes med vegetasjon minst i tre sjikt. Eksempelvis tresjikt, busksjikt og bunnsjikt.
- I fuktdraget skal valg av gress og planter tilpasses funksjonen og tåle både vann og tørke. Det skal plantes en variasjon av trær, med minimum 20 % andel som vokser raskt.
- Utforming og dimensjonering av fuktdraget skal muliggjøre trygt uttak av overvann fra en eksisterende overvannsledning i Gunnar Schjelderups vei. Løsning for eventuelt uttak skal være godt integrert i parken og bidra til bedre vannmiljø ved å fungere rensende på vannet som føres gjennom fuktdraget. Ved uttak av overvann fra ledningene i parken, skal det sikres et overløp tilbake til ledningsnettet. Overvannets forurensingsgrad skal legges til grunn for etablering av eventuelle rensetiltak.
- Overvannsystemet i parken må kunne ivareta dimensjonerende vannmengder både i en situasjon der begge felt er bygget ut, og i en situasjon der en del bygges før den andre.

Overgangssone mellom parken og boligbebyggelsen:

- Langs boligene i første etasje i Bygg A1/A2 skal parkens terrengnivå ikke ligge høyere enn gulv-/markterrassenivået i boligene, ref. punkt 2.2.3 foran.

4.1.2 Prinsipper for vekstjord

Vekstjordlaget skal være tykt nok til at vegetasjonen kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse. Toppjord, mineraljord og undergrunnsjord skal ha god vannlagringsevne, uten at vannet blir utilgjengelig for plantene eller fører til oksygenmangel.

4.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal illustrere sammenhengen med offentlig park og byggeområde på naboeiendommen i Sandakerveien 113-119.

Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning og overvannshåndtering.

Planen skal dokumentere at disse hovedelementene både fungerer innenfor rammene av parken i Sandakerveien 121 isolert og i samspill med parken i Sandakerveien 113-119.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Eventuell midlertidig situasjon

Landskapsplanen skal beskrive den midlertidige situasjonen, inkl. midlertidige tiltak i overgangen mellom eiendommene, dersom parken i Sandakerveien 121 og parken i Sandakerveien 113-119 ikke bygges samtidig.

Dersom parken i Sandakerveien 121 skal opparbeides etter at parken i Sandakerveien 113-119 er opparbeidet med midlertidige løsninger mot Sandakerveien 121, skal landskapsplanen redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendig i Sandakerveien 113-119 for at parken kan ferdigstilles.

4.1.4 Detaljtegninger og teknisk byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes oppdaterte versjoner av R700 detaljtegningene som fulgte reguleringsplanen som vedlegg.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes teknisk byggeplan.

Detaljtegninger og teknisk byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4.1.5 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en beplantningsplan i målestokk 1:200 for offentlige park.

Bymiljøetaten skal uttale seg til beplantningsplanen.

4.1.6 Biologisk mangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken, skal det innsendes dokumentasjon på planlagte tiltak for å etablere gode vekst- og levekår for biologisk mangfold, herunder insekter.

4.1.7 Belysningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk i 1:200. Planen skal være basert på en lysberegning, og skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 4.1.1 om belysning.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

4.2 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Friområdene skal utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Friområdet skal fremstå med en overordnet grønn og frittvoksende karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Friområdet skal utformes med lommer for variert opphold og lek langs gangveien.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av norsk edelløvskog. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Det skal tilstrebes å etablere habitater som styrker områdets biologiske mangfold og kan bedre forhold for dyr og insekter. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter og som er stedegen og naturlig hjemmehørende i norsk natur.

Der det gjøres terrenginngrep, skal det sikres minimum 1 meter jorddybde. Innenfor friområdet skal det etableres 3 ulike soner for lek og aktivitet. Fallunderlag skal være i

naturlige materialer uten gift og plast. Det skal plasseres benker med 100 meter mellomrom langs gangveien. Belysningen skal lyse opp gangveien og aktivitetssonene og skal ikke være blendende.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_

I sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Trykkerihallene (bygg D1 og D2) tillates ikke revet og skal beholdes med sin nåværende hovedform, høyde og utstrekning. Til-/påbygg tillates ikke. Teknisk midtblokk tillates revet.

Gjenværende bebyggelse tillates ombygget.

Eksisterende fasade på teglsteinsbastioner, bærende hovedkonstruksjoner og takkonstruksjonens form skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse.

6.1.1 Fasader

De karakteristiske glassfasadene i endeveggene mot syd skal bevares eller gjenskapes med et uttrykk tett opp til dagens. Det tillates aktive fasader med inngangspartier i 1. etasje mot parken. Eksisterende fasadeparti i glassbyggerstein mot Sandakerveien skal bevares, men det tillates innpasset nye inngangsdører i dette.

Langfasadene tillates endret kun for å tilpasses boligformål. Mot Sandakerveien skal fasaden utformes som en sammenhengende flate av glass og metall, med bakenforliggende innglassede balkonger.

Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg. Stål, glass og betong skal være hovedmaterialer, og opprinnelige dimensjoner og formater i fasadenes feltinndeling skal søkes opprettholdt.

Eksisterende langfasade mot Sandakerveien kan erstattes av ny fasade som ivaretar tekniske og bruksmessige behov knyttet til ny bruk (dagslys, isolasjon, støydemping mv.) Fasaden skal videreføre den industrielle karakteren trykkerihallene har i dag, samt videreføre den overordnede visuelle inndelingen. Det tillates etablert inngangspartier mot Sandakerveien.

Langs langfasader som ikke vender mot Sandakerveien tillates det at klimavegg plasseres i liv med takets gesims.

6.1.2 Balkonger

Balkonger langs trykkerihallens fasade mot Sandakerveien skal være inntrukket og ligge innenfor eksisterende fasadeliv og takets gesims. Balkonger skal ha en sammenhengende innglasset overflate som viderefører dagens fasadeuttrykk. Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg.

Langs de øvrige langfasadene kan balkonger være utenpåhengte og kan krage ut forbi takets gesims.
Det tillates kun etablert balkonger når avstand ned til underliggende terreng er minimum 2,5 meter.

6.1.3 Takflatene

Takflatene tillates etterisolert fra utsiden. Ny taktekking skal være i samme materiale og ha samme detaljutførelse som eksisterende tak. Takflatene tillates dekket med solcellepaneler som følger takets form med en oppbygning på inntil 30 cm over taktekking. Panelene skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims, og skal ha formater og utforming som opprettholder en homogen, ikke reflekterende og buet takflate. Det skal være minst mulig fargekontrast mellom taktekkingen og solpanelene, inkl. panelenes omramming.

Detaljeringen i overgangen mellom vegg og tak skal opprettholdes slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes. Takoppstikk for ventilasjon tillates med inntil 0,5 meters høyde og på inntil 2 % av den totale takflaten. Takoppstikk plasseres i midten av taket og utformes på en slik måte at takformen og takets uttrykk bevares i størst mulig grad.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor området tillates det anlagt underjordisk parkeringsanlegg for bil og sykkel inkl. sykkelvask, tekniske rom og bodareal for bebyggelsen innenfor Felt 1 og 2. Adkomst skal skje fra Sandakerveien via nedkjøringsrampe i bebyggelsen.

8 Bestemmelsesområde #2 (åpninger i bebyggelsen)

Innenfor områdene skal det etableres åpninger i bebyggelsen som er min. 4,5 meter brede og min 5 meter høye.
Åpningen i Bygg B1d skal tilfredsstille kravene for tilkomst for brannbil.

9 Bestemmelsesområde #3 (gangforbindelse)

Innenfor området skal det opparbeides en min. 2 meter bred gangforbindelse mellom gangveien i friområdet og uteoppholdsarealene i Felt 1. Høydeforskjell tillates ivaretatt med trapp.

10 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon for hele planområdet.
Bygget kan ha en grunnflate på inntil 40 m² med gesimshøyde maks. 5,0 meter over ferdig planert terreng.

11 Bestemmelsesområde #5 (møteplass)

Innenfor området skal det etableres møteplass med torgmessig utforming. Plassen skal ha større innslag av harde flater enn parken ellers.

Det skal tilrettelegges for variert aktivitet gjennom året.

Det tillates uteservering på opptil 200 m^2. Uteserveringen kan ikke inngjerdes.

Det skal opparbeides en gangforbindelse langs trykkerihallenes gavlvegg. Forbindelsen skal være minimum 4 m bred og fremstå som allment tilgjengelig. Forbindelsen skal ha en trapp ned mot Sandakerveien.

Randsonen mot parken skal utformes med terrengtilpassede oppholdssteder og variert vegetasjon. Randsonen mot veien skal utformes med variert vegetasjon.

12 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

13 Bestemmelsesområde #7 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

14 Bestemmelsesområde #8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1 og Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

15 Bestemmelsesområde #9 (åpning i bebyggelsen)

Det skal etableres en minimum 5 meter bred åpen gjennomgang i Bygg D2, mellom Avistunet og uteoppholdsarealet mellom hallene. Fri høyde under himling skal være min. 3,0 meter i gjennomsnitt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

16 Før bebyggelse tas i bruk

16.1 Tiltak innenfor planområdet

16.1.1 Private uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor hvert kvartal.

16.1.2 Overvannsanlegg

Overvannsløsning innenfor byggeområdet skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.
Godkjent overvannsløsning for parken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for parken gis.

16.1.3 Offentlig park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal den delen av offentlig park som ikke er omfattet av de midlertidige anleggsområdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A og Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #8 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

16.1.4 Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2

Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2 skal ha fått brukstillatelse senest samtidig med andre formål i Felt 2.

16.1.5 Friområder og gangvei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområde, inkl. del av gangvei, som grenser til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.

16.1.6 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet (fortau og annen veggrunn) være ferdig opparbeidet.

16.1.7 Tiltak for å skjerme for støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene være gjennomført.

16.2 Tiltak utenfor planområdet

16.2.1 Undergangen under Gjøvikbanen nord i Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Gjerdrums vei og til ring 3, inkludert undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.2 Sandakerveien «øvre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé og til og med krysset med Gjerdrums vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.3 Sandakerveien «nedre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.4 Over-/undergang i enden av Gunnar Schjelderups vei

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal over-/undergang på Gjøvikbanen i enden av Gunnar Schjelderups vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.

Oslo

S-1270

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.23 m.fl. Lillo, Oslo kommune.

S-1270 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196501414

Vedtaksdato: 17.12.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ERKLÆRING

Vedrørende Gnr.77 bnr.214 Tamburveien 9

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 27.6.86 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

Tamburveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

DAGBOKFØRT
14.OKT.86 064214
BYSKRIVEREN I OSLO

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

p.p. MODERNE BYGG A/S
(Inge H. Davø)
(Kjell R. Helle)
_____, den 10.7 19 86

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 10/7 19 86

Elkem a/s

Kaspar K. Kielland

Avskriftens riktighet bekreftes
B. S.

DAGBOKFØRT
14.OKT.86 064215
BYSKRIVEREN I OSLO

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 77, bnr. 251, og eier av gnr. 77, bnr. 214 er følgende overenskomst opprettet:

Ledningene legges i en trase med retning sydøst-nordvest over det nordøstre hjørnet av gnr. 77 br.nr. 251. Den totale grøftelengde på gnr. 77, bnr. 251 blir ca. 30 meter.

Eier av gnr. 77, bnr. 214 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 77, bnr. 251.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget.)

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Ledningseieren forplikter seg til å bekoste eventuell omlegging av ledningstraseen dersom grunneierens utnyttelse av egen eiendom skulle gjøre dette påkrevet.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann og Kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 27.6.86

Eier av gnr. 77. bnr 214.
Gell R Helle Inge Dolve
Moderne Bygg A/S

Oslo, 13/8-86

Eier av gnr.77.bnr.251.
Karl Ismar Knut Misvær
Christiania Spigerverk A/S.

Hjemmelsinnehaver til
Gnr. 77, bnr. 214

Elkem a/s

Kaspar K. Kielland

Avskriftens riktighet bekreftes
B.S.

ERKLÆRING

for felles private vann- og spillvannsledning.

Undertegnede eier av g.nr. 77, br.nr. 214 og senere utskilte parseller avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann og kloakksvesen.

Undertegnede eier av g.nr. 77, br.nr. 214 og senere utskilte parseller anlegger felles ledninger for vann- og spillvannsledninger.

Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger.
For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Oslo, 4.November 1986
MODERNE BYGG A/S
Eier av g.nr. 77, br.nr. 214

Inge N. Dolve

Kjell R. Helle

DAGBOKFØRT

05.NOV.86 071112

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Nettst.nr. 896

DAGBOKFØRT

06.NOV.86 071498

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON I TAMBURVEIEN 9

Som eier av eiendommen gnr. 77 bnr. 214, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 4.8.1986.

Eier: MORDERNE BYGG A/S
F.OK
Kjell R.Helle
Inge N.Dolve

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 30.oktober 1986.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

DAGBOKFØRT

04.MRS.87 014308

BYSKRIVEREN I OSLO

OVERENSKOMST

mellom

eier av g.nr. 77, b.nr. 214, Tamburveien 11-15

og

eier av g.nr. 73, b.nr. 758, Gunnar Schjeldrupsvei 35

er følgende overenskomst opprettet.

Eier av g.nr. 73, b.nr. 758 gis rett til å bruke adkomstvei til nybygg på sin eiendom via kjøreveien over g.nr. 77, b.nr. 214 på nordsiden av Tamburveien nr. 15.

Vedlikehold og snøryddingskostnader fordeles mellom de to eiere etter en fordelingsnøkkel som følger:

G.nr. 73, b.nr. 758 belastes med 1/5 (20 %).
G.nr. 77, b.nr. 214 belastes med 4/5 (80 %).

fra det tidspunkt veien tas i bruk.

Oslo, 26 Februar 1987

Eier av g.nr. 77, b.nr. 214

MODERNE BYGG A/S
Blindernveien 5 - Oslo 3

..... Inge N. Dolve

MODERNE BYGG A/S
Blindernveien 5 - Oslo 3

..... Kjell R. Helle

Oslo, 26 Februar 1987

Eier av g.nr. 73, b.nr. 758

..... Mons Atterås

Avskriftens riktighet bekreftes

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.NOV.87 073284

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 214	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Moderne Bygg A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3076	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	130/3076	21	B	65/3076
2	B	129/3076	22	B	74/3076
3	B	106/3076	23	B	74/3076
4	B	105/3076	24	B	65/3076
5	B	129/3076	24	B	82/3076
6	B	130/3076	26	B	79/3076
7	B	105/3076	27	B	79/3076
8	B	106/3076	28	B	82/3076
9	B	99/3076	29	B	101/3076
10	B	83/3076	30	B	96/3076
11	B	100/3076	31	B	96/3076
12	B	100/3076	32	B	101/3076
13	B	111/3076	33		
14	B	111/3076	34		
15	B	130/3076	35		
16	B	130/3076	36		
17	B	65/3076	37		
18	B	74/3076	38		
19	B	74/3076	39		
20	B	65/3076	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		3076

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon med prioritet etter lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet for panteretten etter 90% av senereverditakst.

Dato

Sted

Hjemmelshaver(nels underskrift

Moderne Bygg A/S

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

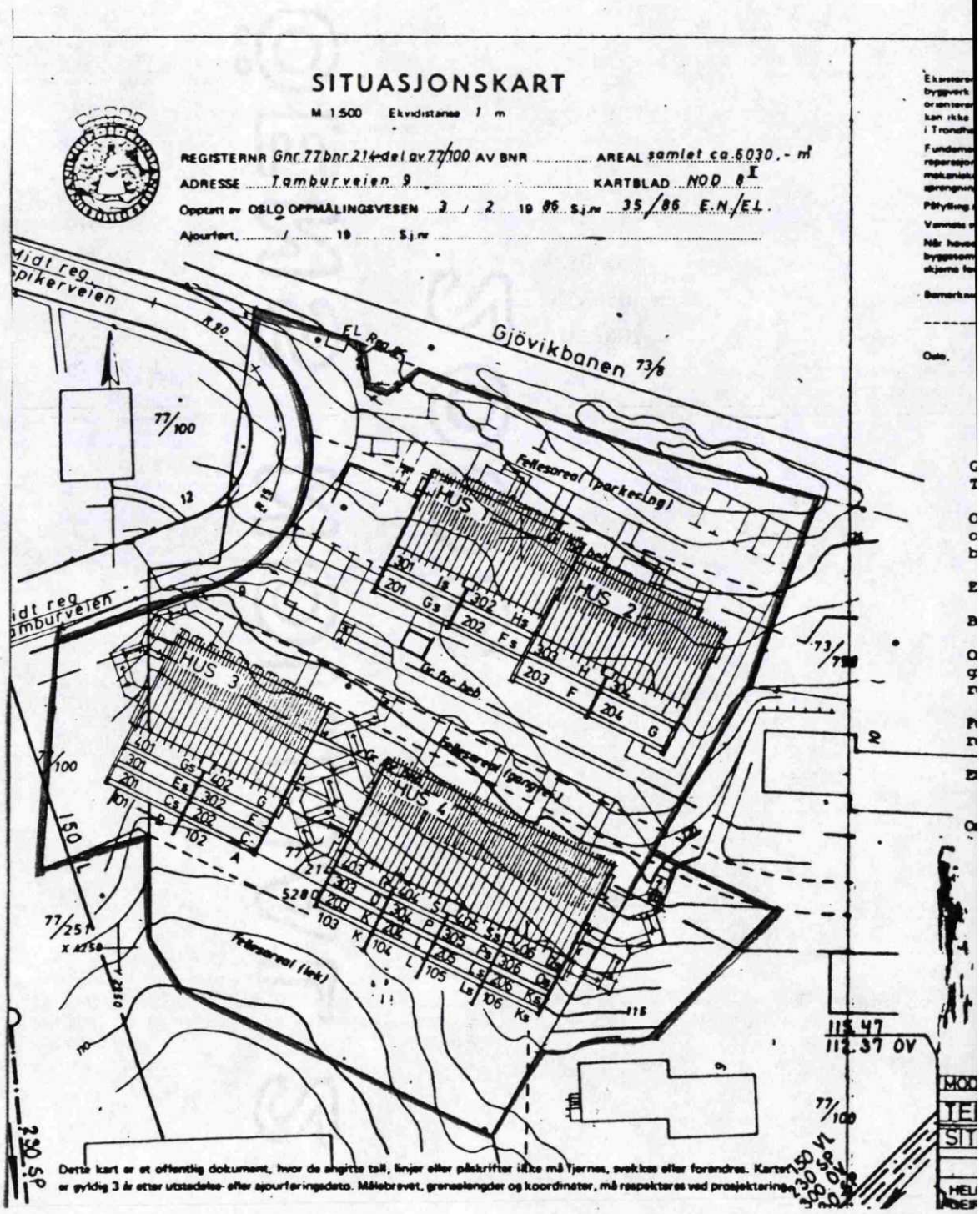
Dokumentet returneres til:

Navn: Erik Lange A/S

Adresse: P.B. 103-Smedstad, 0309 OSLO 3

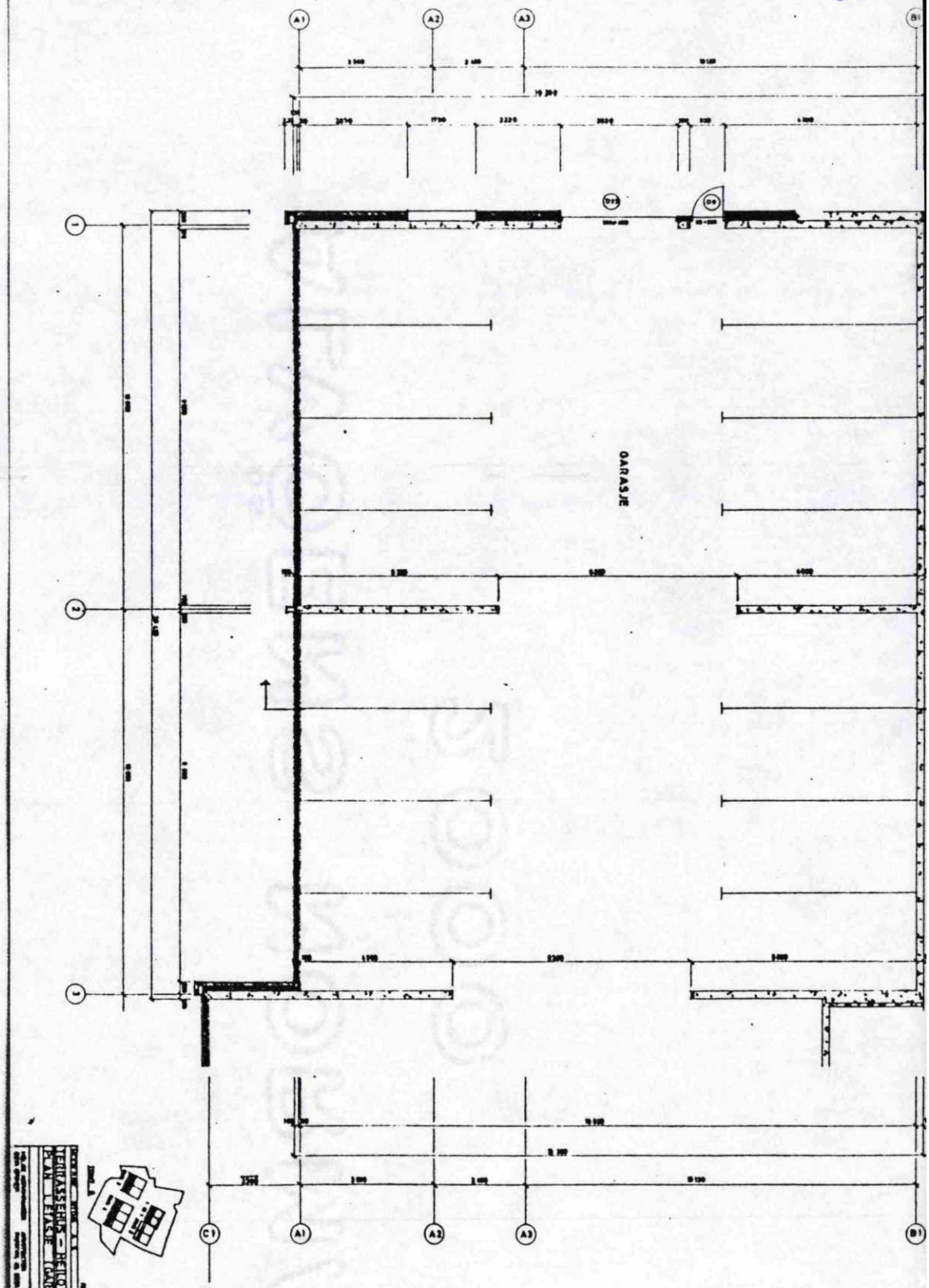
Telefon: 149388

1



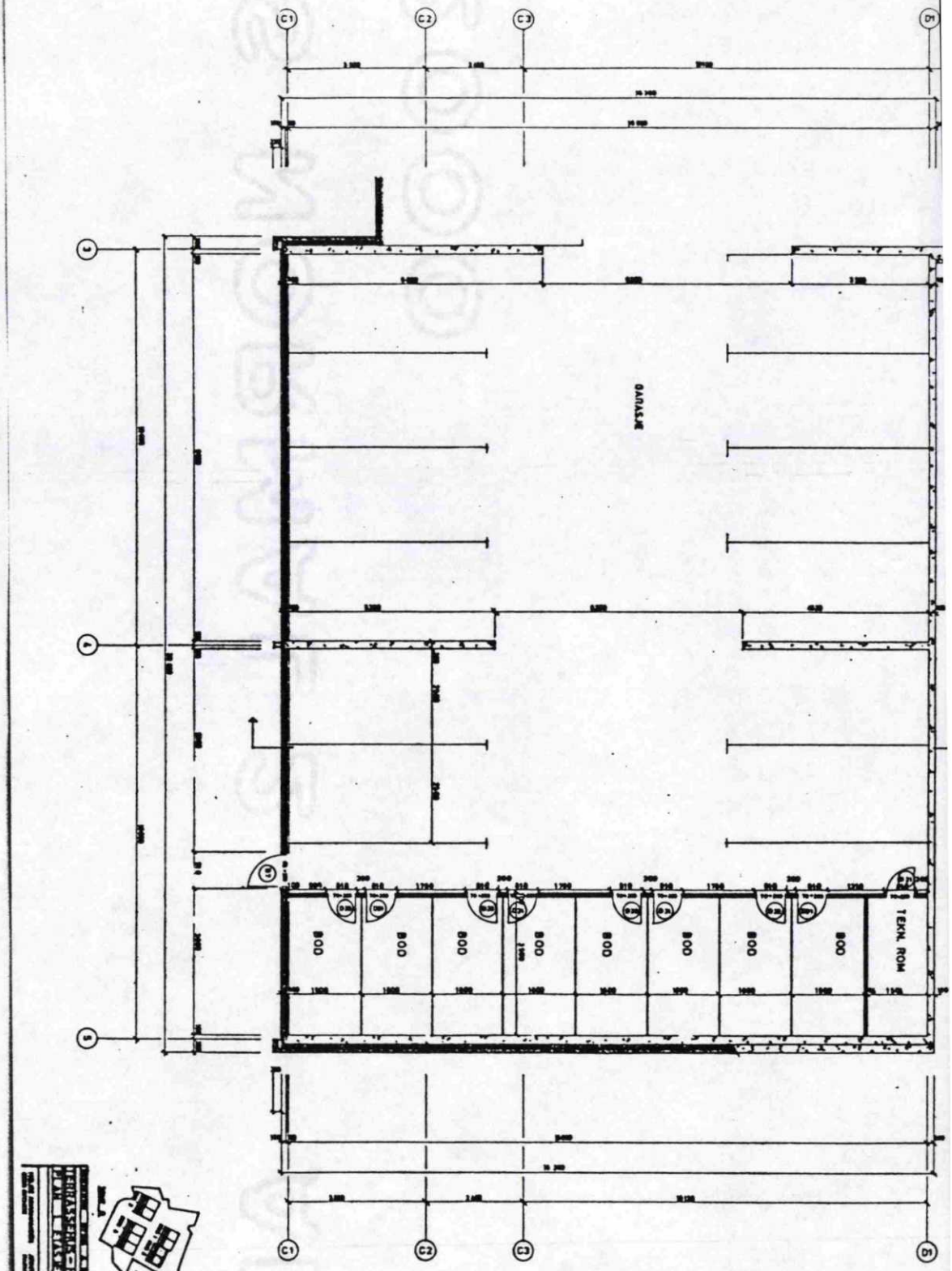
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo

2



G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Plan over garasje/boder .

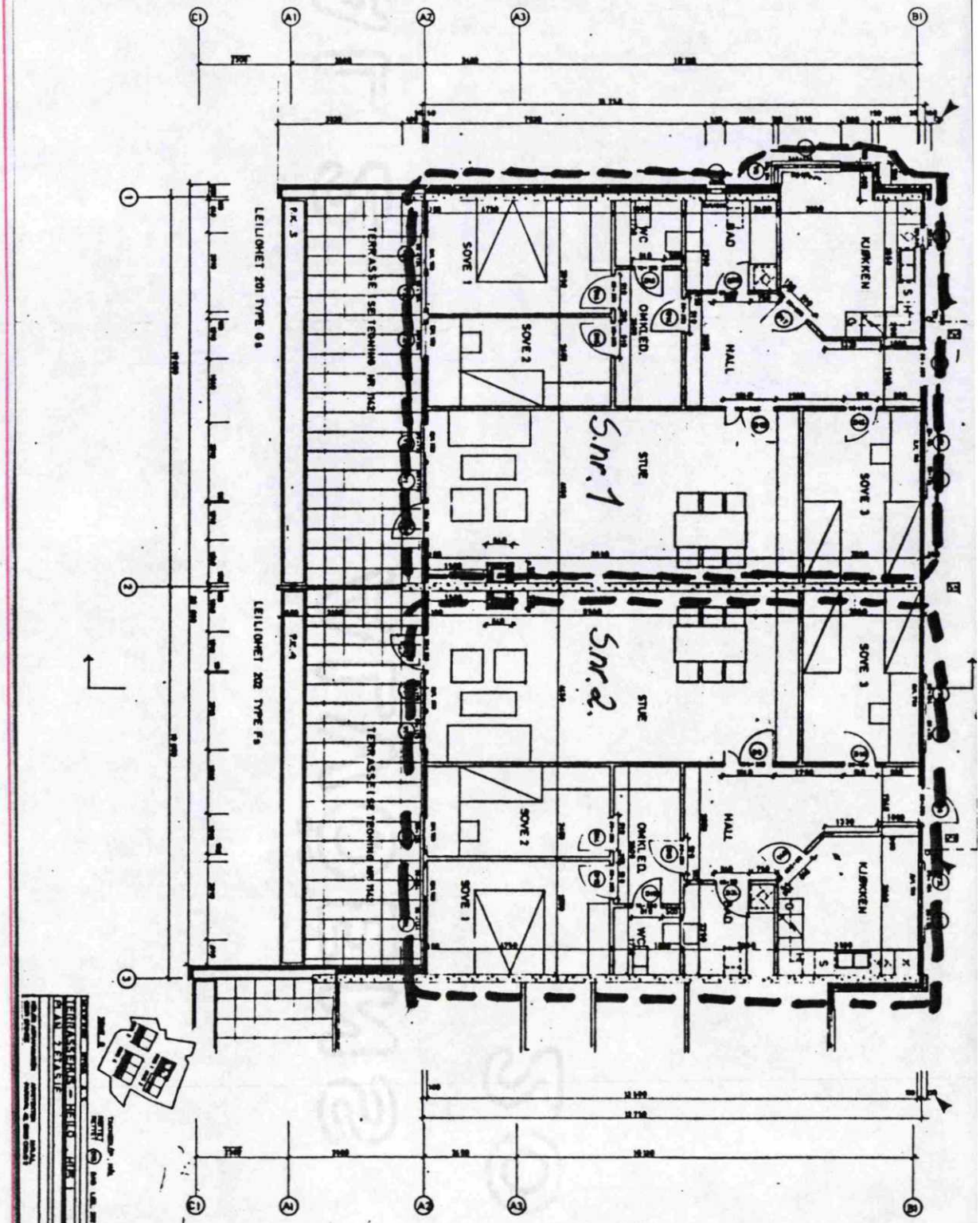
3





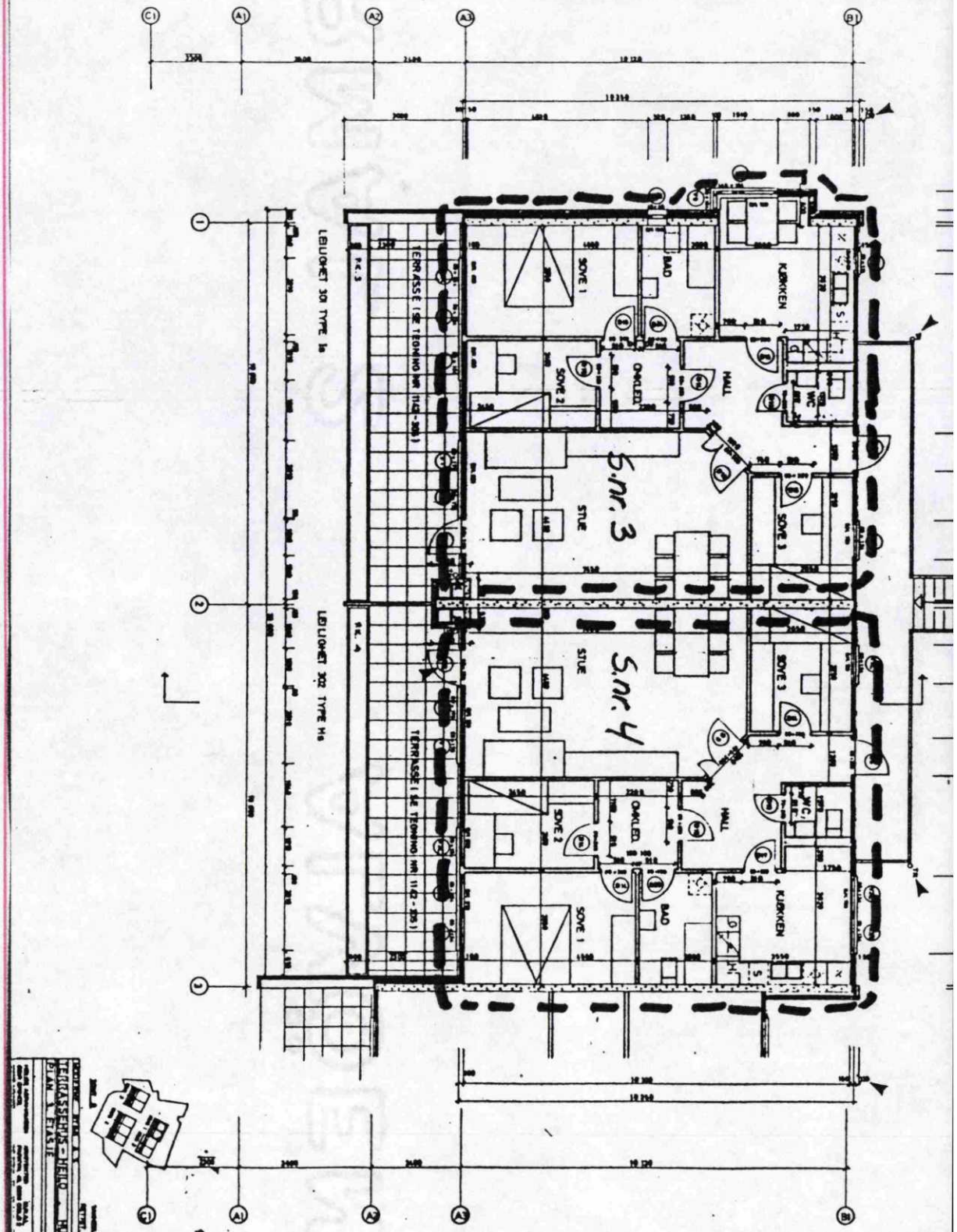
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Plan over garasje/boder-

4



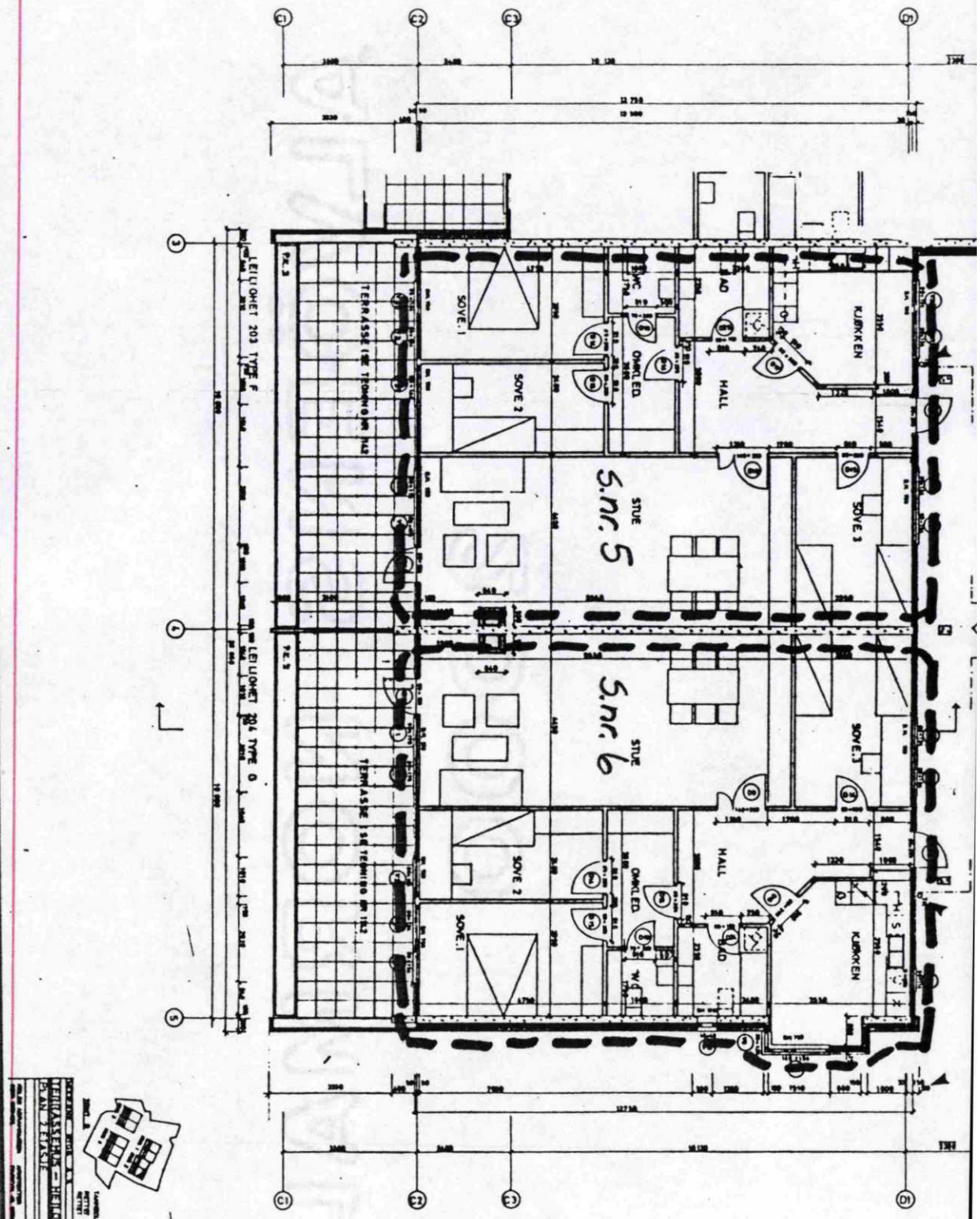
G.nr.77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 1
Plan over 2.etasje.

5



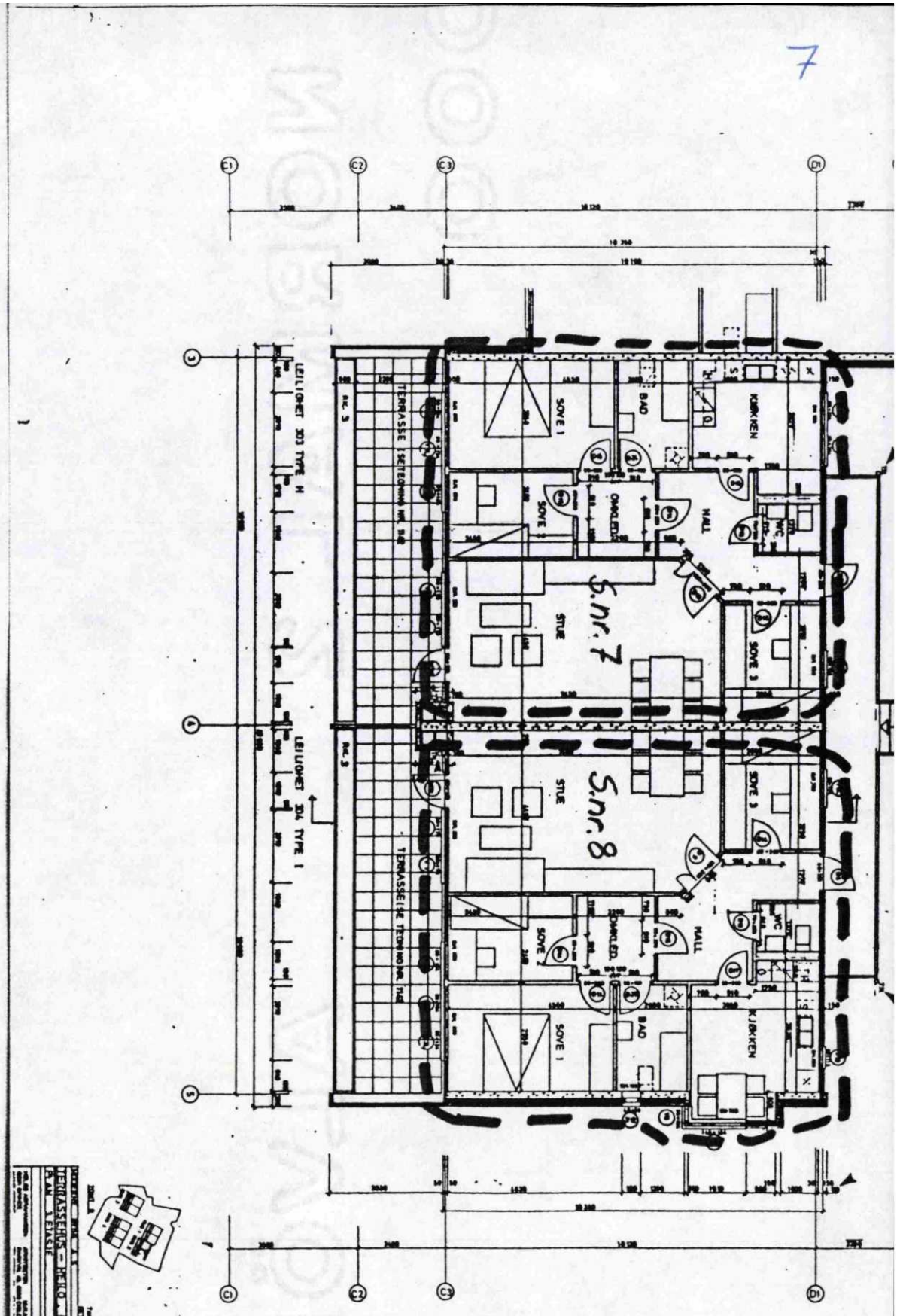
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr.,1
Plan over 3.etasje.

6



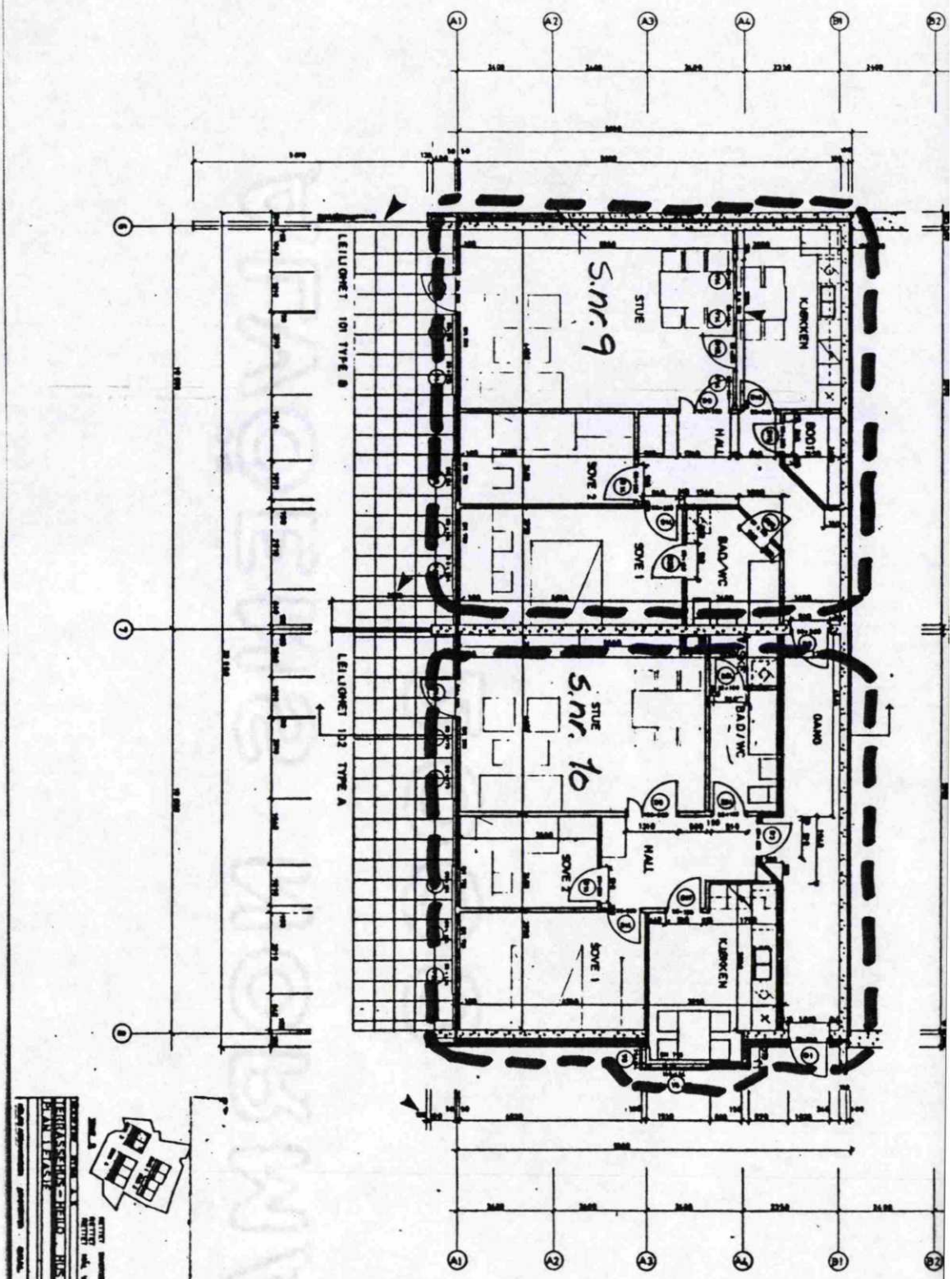
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 2
Plan over 2.etasje

7



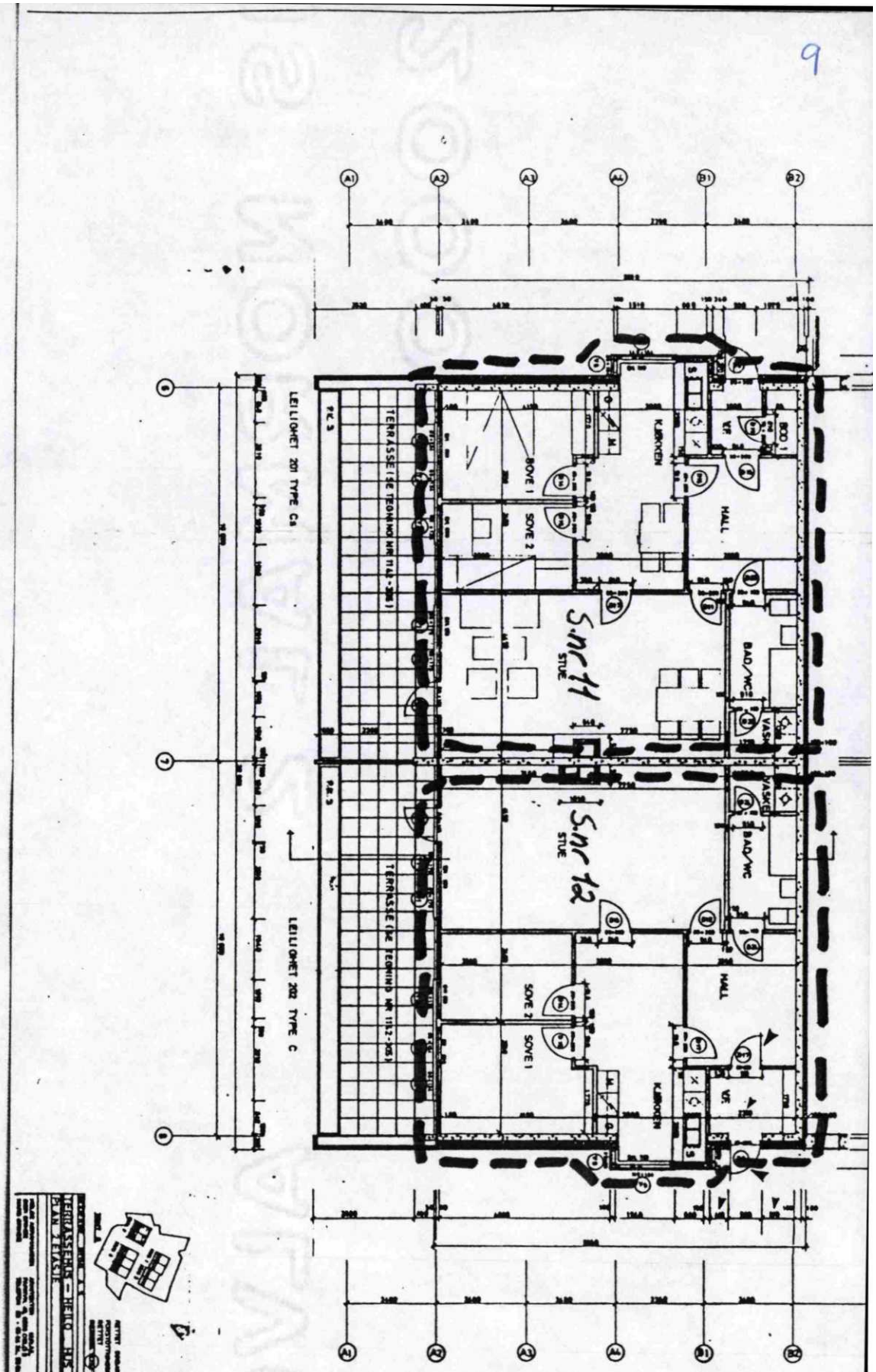
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Husnr. 2
Plan over 3.etasje

8



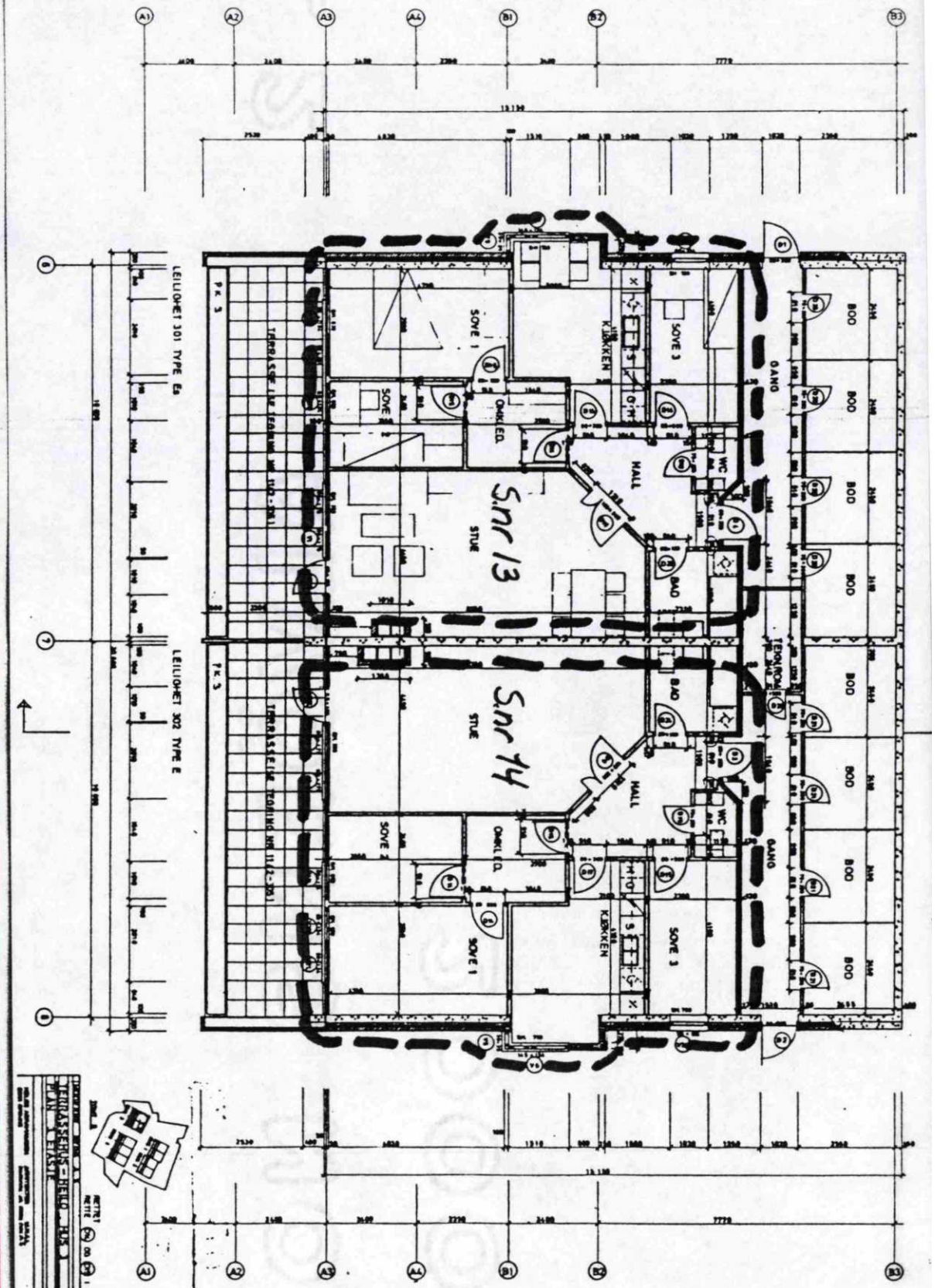
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 3
over 1.etasje

9



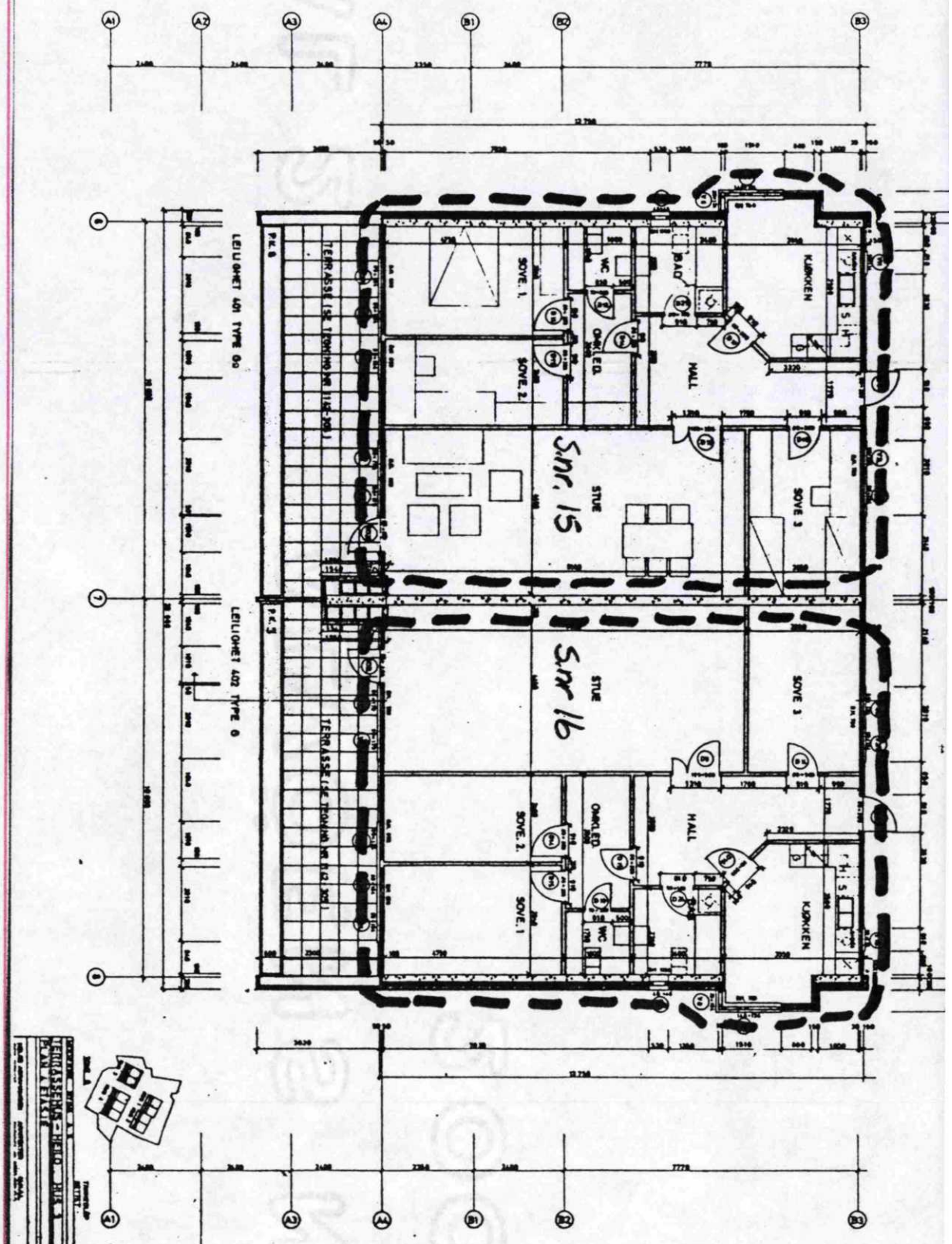
G.nr. 77,b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 3
Plan over 2.etasje.

10

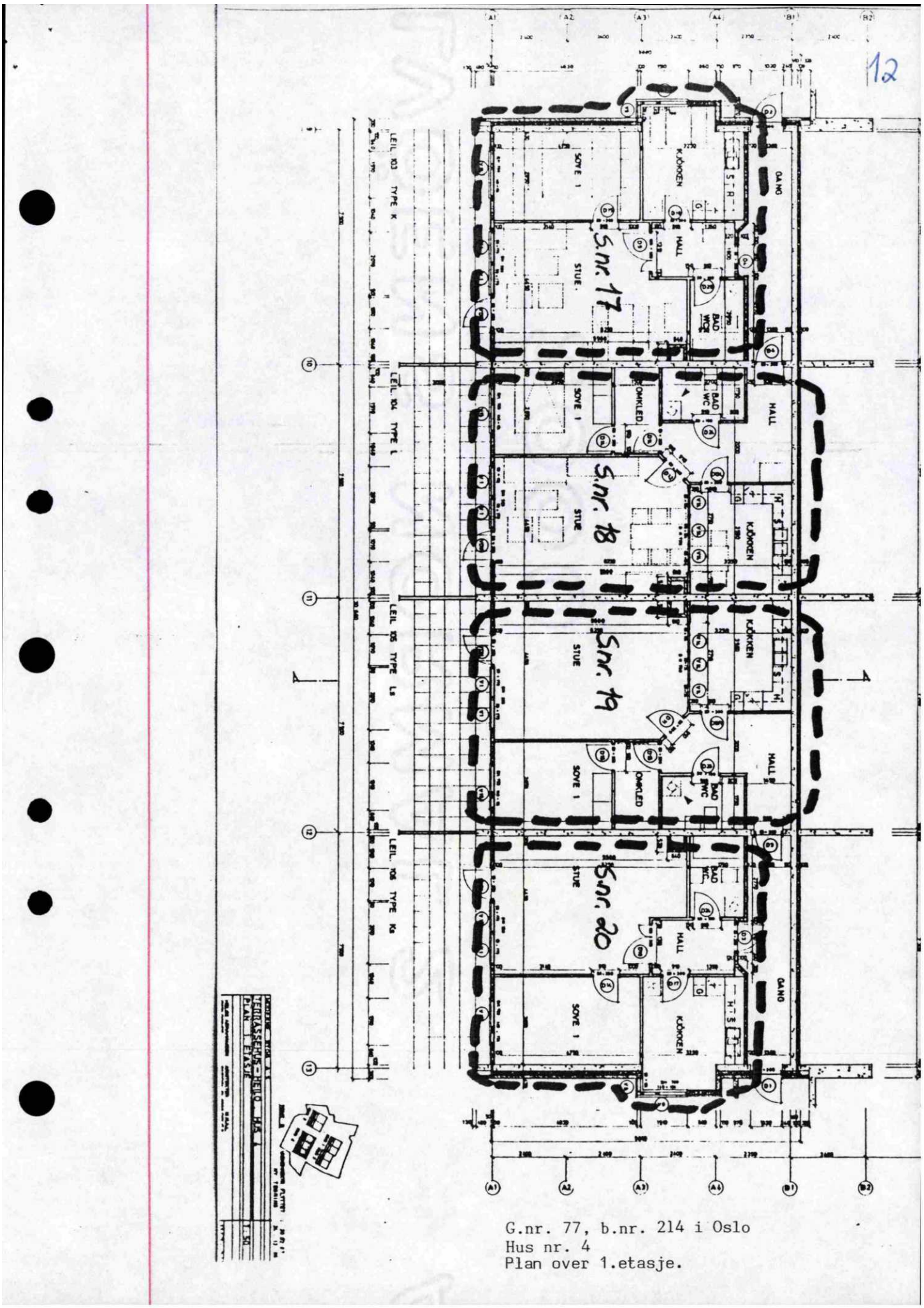


G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 3
Plan over 3.etasje

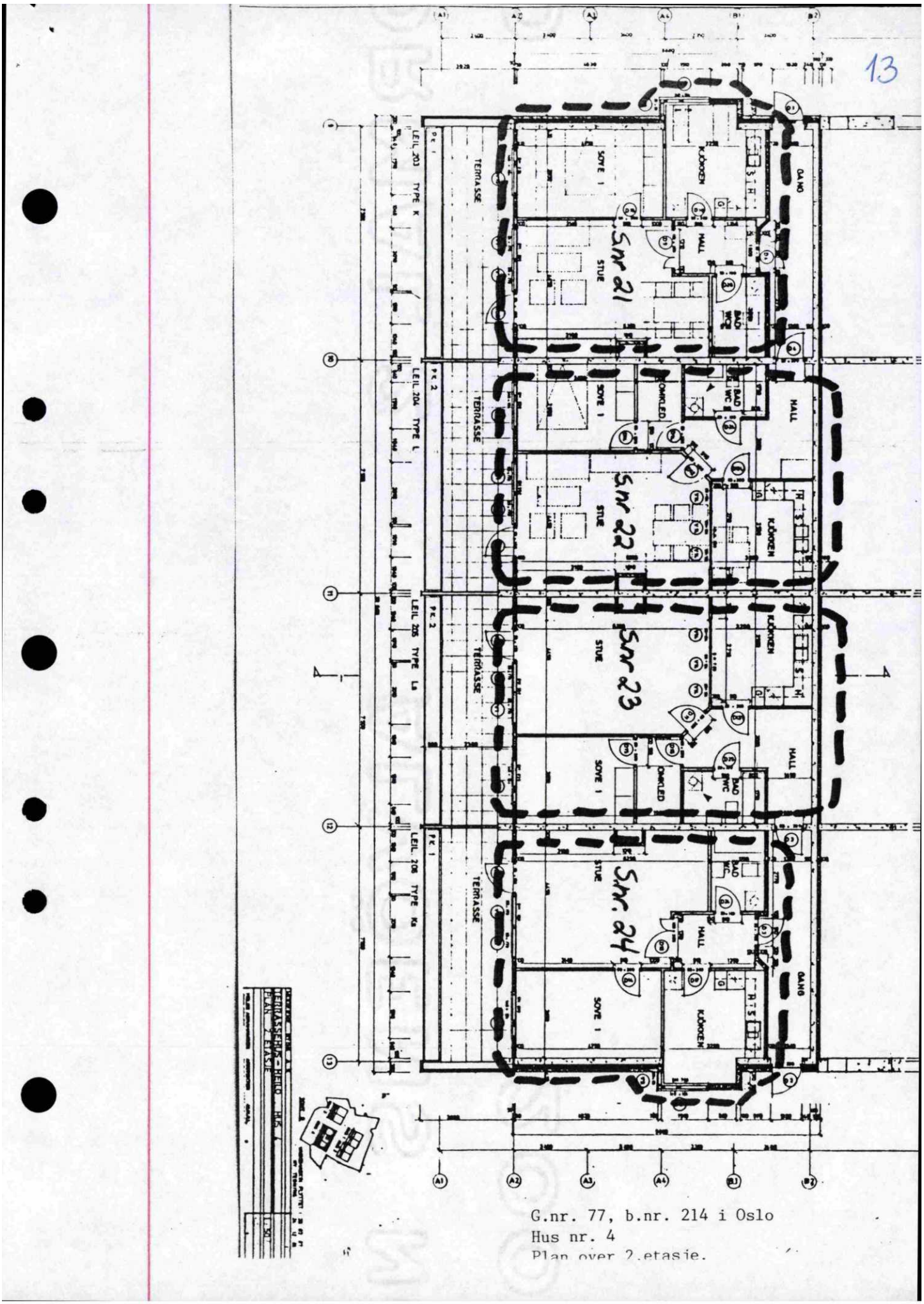
11

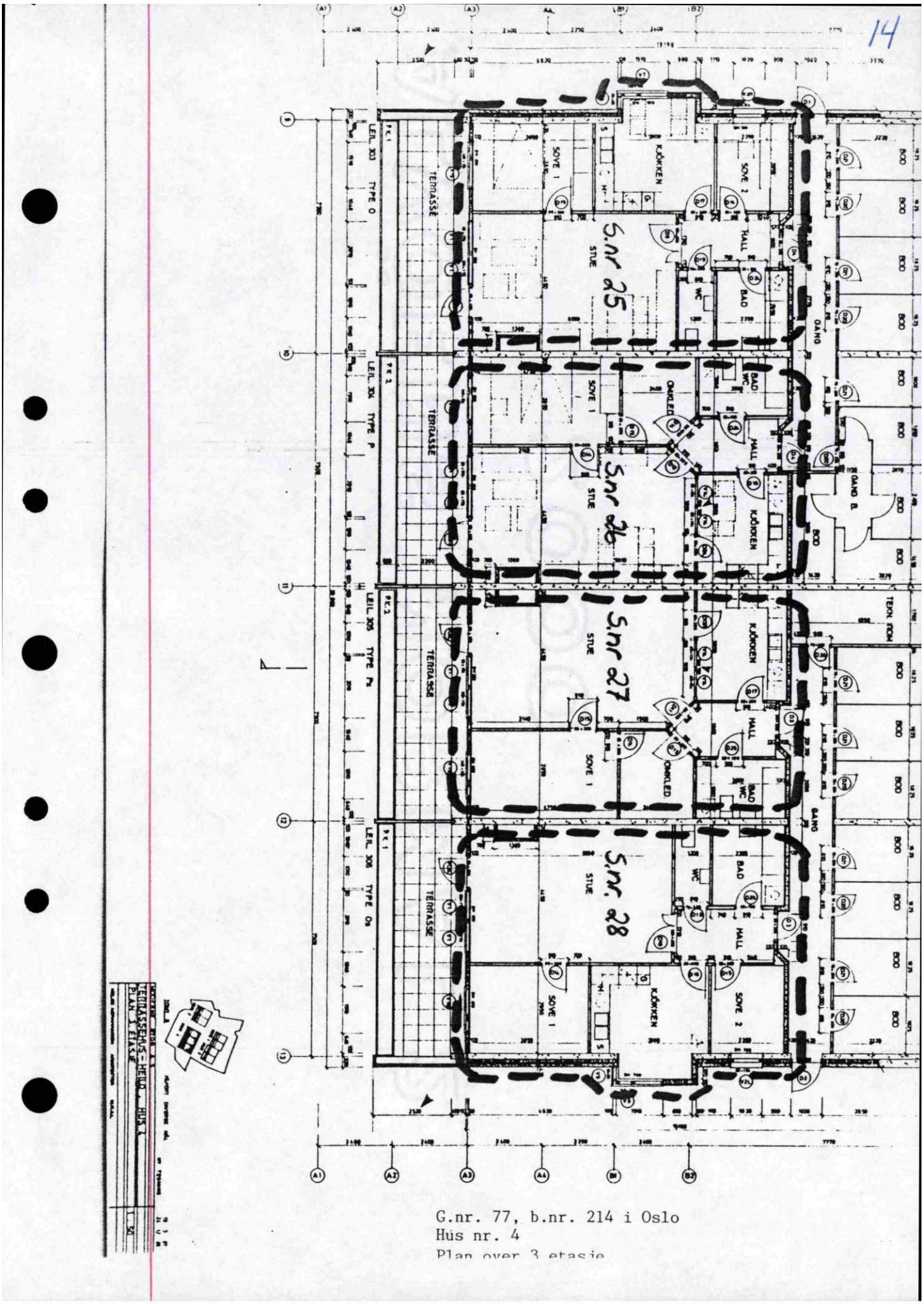


G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 3
Plan over 4.etasje.

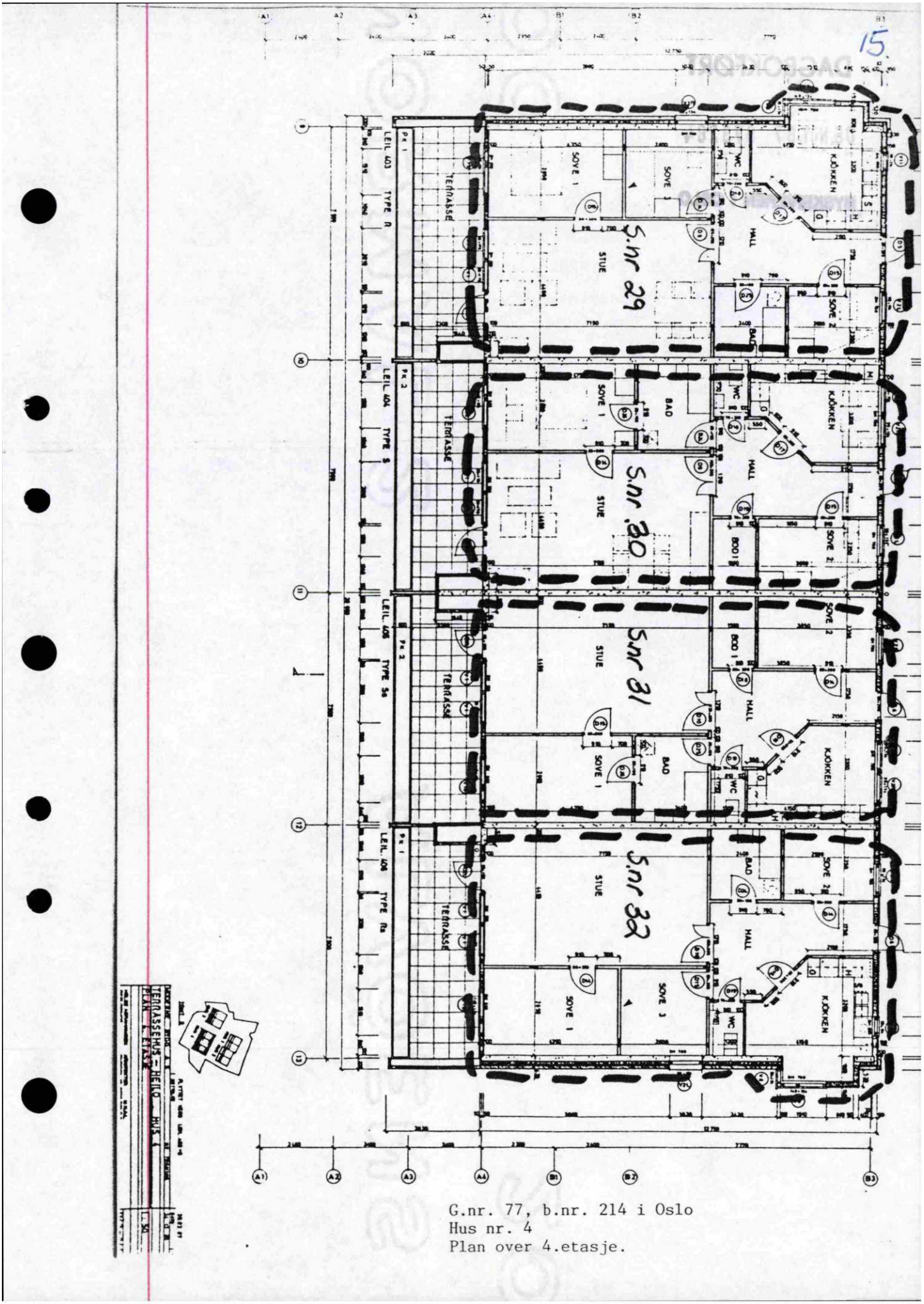


G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 4
Plan over 1.etasje.


13
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr. 24
LEIL 203 TYPE K
LEIL 204 TYPE L
LEIL 205 TYPE La
LEIL 206 TYPE Ka
TERRASSE
SOVE 1
STUE
KJØKKEN
HALL
BAD WC
OMKLED
GANG
G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 4
Plan over 2.etasje.



G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 4
Plan over 3 etasje



G.nr. 77, b.nr. 214 i Oslo
Hus nr. 4
Plan over 4.etasje.

DAGBOKFØRT

06.NOV.87 073284

BYSKRIVEREN I OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo
RETT KOPI
11/3-26

Doknr: 287412 Tinglyst: 13.03.2026
STATENS KARTVERK

Saksnr. 2025/03764-4

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 77/88, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, ~~446~~ *

1. Fellesareal

Gnr. 77 bnr. 88 skal være til felles bruk, herunder også adkomst (kjøreadkomst, gangadkomst ol.) for gnr./bnr.: 77/434, 77/435, 77/436, 77/437, 77/438, 77/439, 77/440, 77/441, 77/442, 77/443.

2. Felles uteoppholdsareal

Areal regulert til uteoppholdsareal på gnr. 77 bnr. 444, som vist med grønn farge på kart, skal være felles for gnr./bnr.: 73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320. Dette fremgår av reguleringsplan S-5261, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 121.

3. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr./bnr.: 77/434, 77/435, 77/436, 77/437, 77/438, 77/439, 77/440, 77/441, 77/442, 77/443 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 77 bnr. 88 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

4. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr./bnr.: 77/434, 77/435, 77/436, 77/437, 77/438, 77/439, 77/440, 77/441, 77/442, 77/443, 77/88 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 77 bnr. 445 (grunneier) frem til hovedledninger i Sandakerveien.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	88, 444, 445, ~~446~~ *

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

For eiend. 77/88, 444, 445, ~~446~~: *

Oslo 24/2-26 994 878 298

Sted Dato Nydalen Næringseiendom As Org.nr. 9 siffer

IDA MARTINESTRØM
Hjemmelshaver

Plan- og bygningsetaten

* Stykes etter samtykke fra hjemmelshaver.

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI 11/3-26

Plan- og bygningsetaten
11/3 - 26


77/444
77/437
77/436
77/88
77/434
77/435
77/438
77/446
77/439
77/441
77/440
77/443
77/442
77/445
Tambuveien
Sandakerveien
X 6647290
X 6647160
X 6647030
Y 598780
Y 598910
Plan- og bygningsetaten
Oslo
RETT KOPI
11/3 26
N
Rettighetserklæring 2025/03764-4 side 3 av 3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
03.02.2026
Målestokk 1:1300
Copyright: Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	77/214 Tamburveien Hus B 1	Journalnr.	86/842
Arbeidets og bygningens art	Terrassehus	Innlevert	3.3.86
Byggherre	Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 Oslo 3.		
Anmelder	Arkitektene Helge Abrahamsen, Geir Grinde, Hans Grinde, Parkveien 49, 0256 Oslo 2.		

RB/RJ

Oslo, den 28. mai 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 7.5.86 på kartet.

Etter konferanse med byplankontoret v/planleggingsleder Tornøe og veivesenet v/avd.sjef Sæland, godkjenner bygningskontrollen i medhold av bygningslovens § 7 unntak fra stadfestet reguleringsplan av 8.12.75, S 2100 slik at eiendommen kan bebygges med terrassehus som byggemeldt. Det forutsettes at nødvendig tilleggsareal blir arrondert eiendommen og at byggelinjene holder minst 4,0 m til grense eller 1/2 part av byggehøyden, jfr. byggherrens brev av 14.5.86, kopi vedlegges.

Det må innsendes utomhusplan.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.53:5 må følges.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Hver leilighet må skaffes forskriftsmessige boder.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:52.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1 meter.

Det må opparbeides minst 1,5 stk. bilplasser pr. leilighet på egen eiendom.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
77/214 Tamburveien Hus B 1	86/842	1-2-3-4-5-6-7-8-9-

Branntekniske krav.
Samtlige terrassehus må få de branntekniske krav som er stillet og vist inntegnet med rød strek for hus B 3 i Tamburveien.

Dette innebærer at garasjeanlegget må seksjoneres med A-60 vegg og dør mellom garasje/boder. Hovedinngangsdører i konstruksjon F-30, soveromsvinduerr på inngangsider må få trådglass eventuelt kan A-30 glass nyttes.
Videre må boder ved inngangspartiet kles innvendig i brannklasse K.1. og utkraget vindusparti for kjøkken mellom vinduene utvendig også brannkklasse K.1.

(Rettelsene er foretatt kun på tegningene for hus B 3 ,men gjelder samtlige terrassehus).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

86/5433

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Utomhusplan foreligge. (Hefter ikke byggekort) mottatt 8/8-86. Gjelder for hus B 1-2 og 3.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Tore Berntzen
Overarkitekt

Rolf Bjerke.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ark.ene Helge Abrahamsen,
Geir Grinde,
Hans Grinde,
Parkveien 49,

0256 OSLO 2.

Oslo, den 26 sept. 1986.

RB/AK. 86/842.

Gnr. 77 bnr. 214, Tamburveien Hus B 1.
Terrassehus,
Byggherre: Moderne Bygg A/S.

Tilleggsanmeldte utomhusplan stemplet godkjent samt brev av 11/9-86 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Rolf Bjerke
avd.ark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Brukstillatelse.

V. 6000000,-

Terrassehus

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Tamburveien	Gnr.77, bnr.214 hus B 1	86/842

Byggherre	Ansvarshavende
Moderne Bygg A/S Blindernveien 5, 0361 OSLO 3	Ing.Willy Bråten, c/o Moderne Bygg A/S Blindernveien 5, 0361 OSLO 3

ARJ/bs

Dato 6.januar 1988.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig rekkverk må oppsettes på topp av støttemur, ved siden av uteplass for leilighet i u.etg.

2. Planering må utføres med fall fra grunnmur.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret. Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

RJ

Overingeniør
H.A.Rasch-Olsen

BM.

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

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

Skj. C-2. 5000 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	77/213 Tamburveien Hus B 1 Terrassehus	Journalnr.	86/842
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	3.3.86
Byggherre	Moderne Bygg A/S, Blindernvn. 5, 0361 OSLO 3		
Anmelder	Ark.ene. Helge Abrahamsen, Geir Grinde, Hans Grinde, Parkvn. 49, 0256 OSLO 2		

1	V	16		31		46		61		76		91						
2	V	17		32		47		62		77		92						
3	V	18		33		48		63		78		93						
4	V	19		34		49		64		79		94						
5	V	20		35		50		65		80		95						
6	V	21		36		51		66		81		96						
7	V	22		37		52		67		82		97						
8	V	23		38		53		68		83		98						
9	V	24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

2 + Gab
Kart sendt oppmålingsvesenet 25-7-86 N.H.

SEND BYGGETILLATELSE

Til topp gr. mur
13.10.86 RV.

Kart sendt oppmålingsvesenet

15.10.86

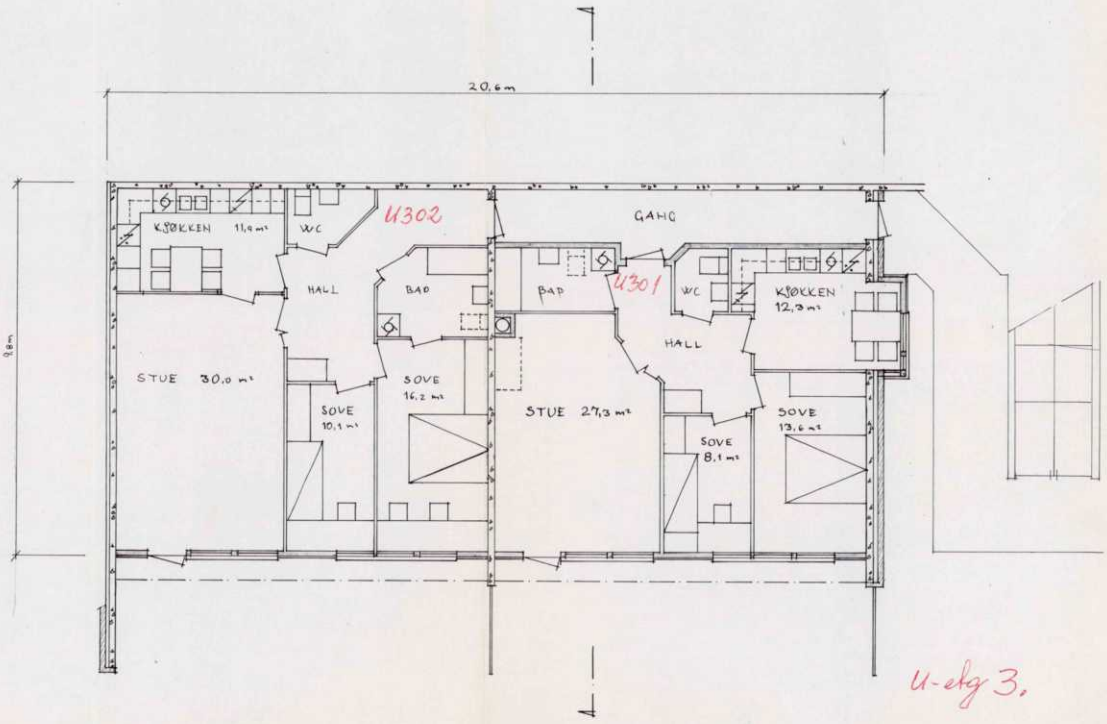
18 NOV. 1986
R. Valde

SEND BYGGETILLATELSE

~~Fra~~ fra topp grunnmur

T.E.

Meldt GAB 6.7.88



U-etg 3.

MODERNE BYGG A.S

TERRASSEHUS – HEILO HUS B1

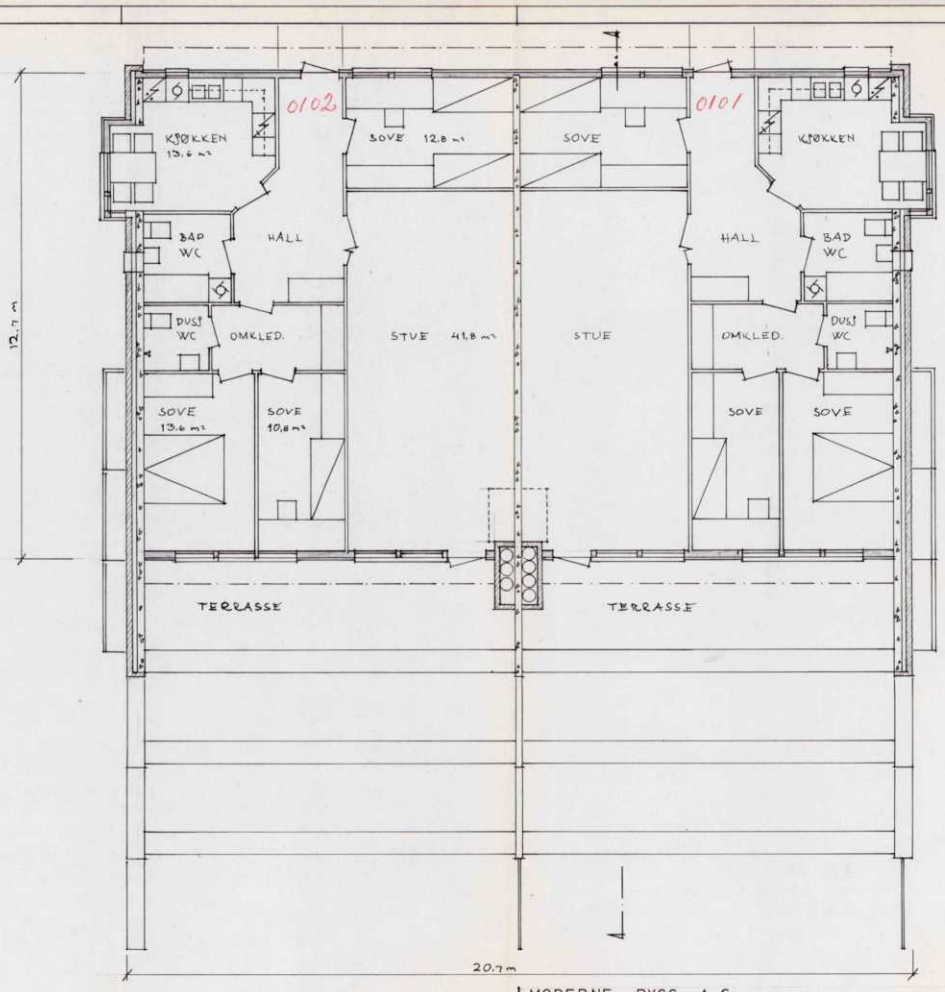
PLAN KOTE +113,55

1 . 3 . 1986

1 : 100

1142 – B1-101

HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE
ARKITEKTER M N A L PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34



1. etg.

MODERNE BYGG A.S

TERRASSEHUS - HEILO HUS B1

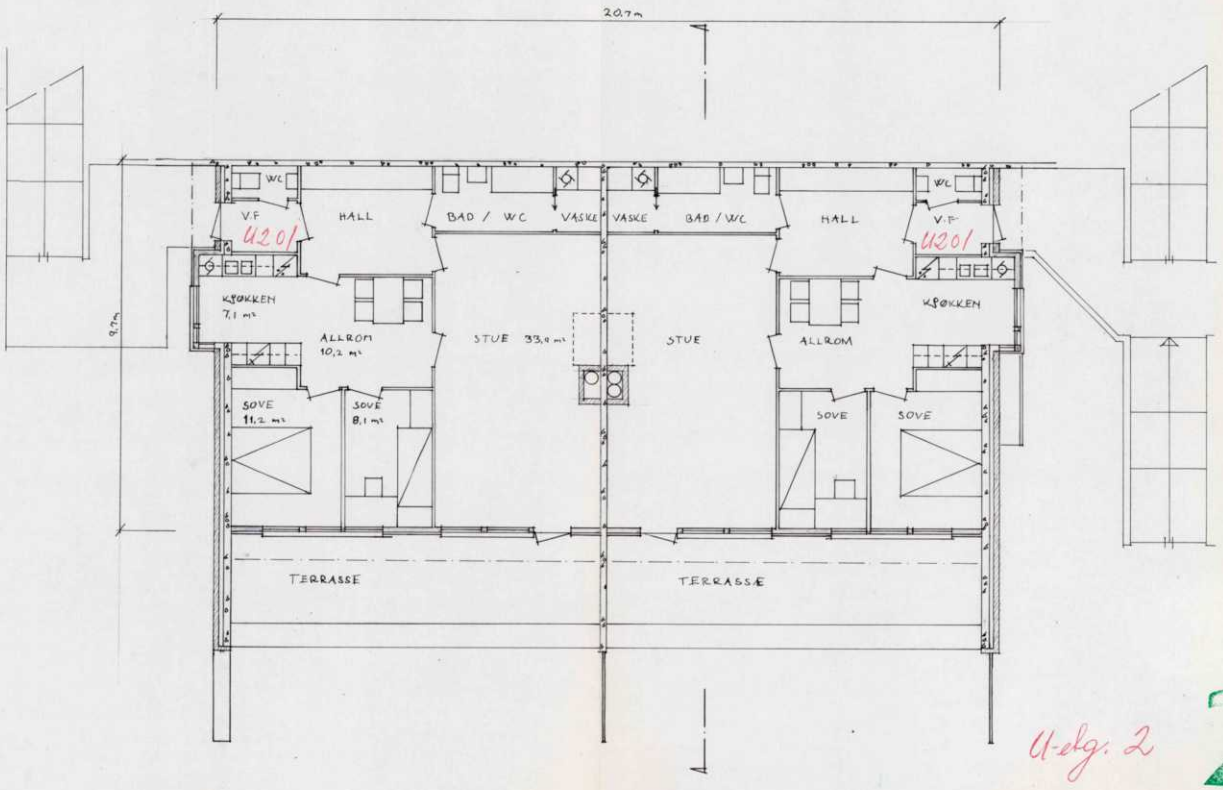
PLAN KOTE +121,50

1.3.1986

1:100

1142-B1-104

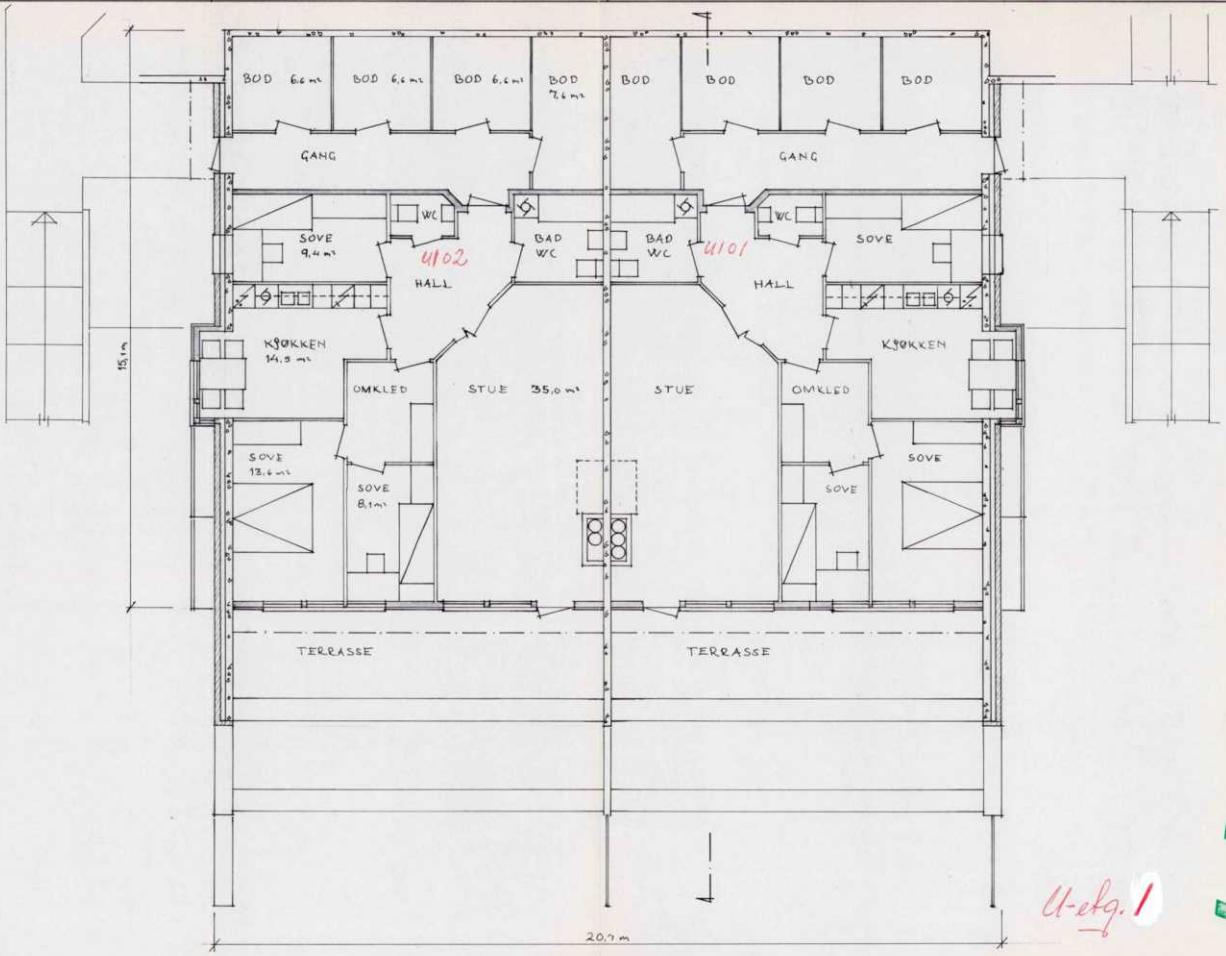
HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE
ARKITEKTER M.N.A.L. PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34



U-elg. 2

2

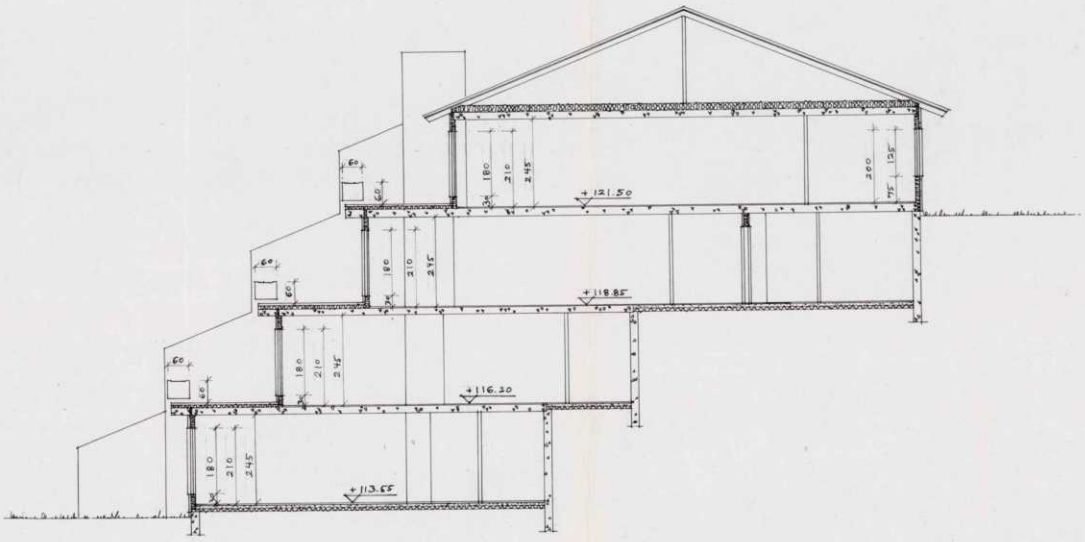
MODERNE BYGG A·S	1. 3. 1986
TERRASSEHUS - HEILO HUS B1	
PLAN KOTE +116,20	1 : 100
HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE	1142-B1-102
ARKITEKTER M.N.A.L. PARKVEIEN 49 0258 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34	



U-etg. 1

3

MODERNE BYGG A·S	1 . 3 . 1986
TERRASSEHUS - HEILO HUS B1	
PLAN KOTE +118,85	1 : 100
HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE ARKITEKTER M N A L PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34	1142-B1-103



5

MODERNE BYGG A·S

TERRASSEHUS - HEILO HUS B1

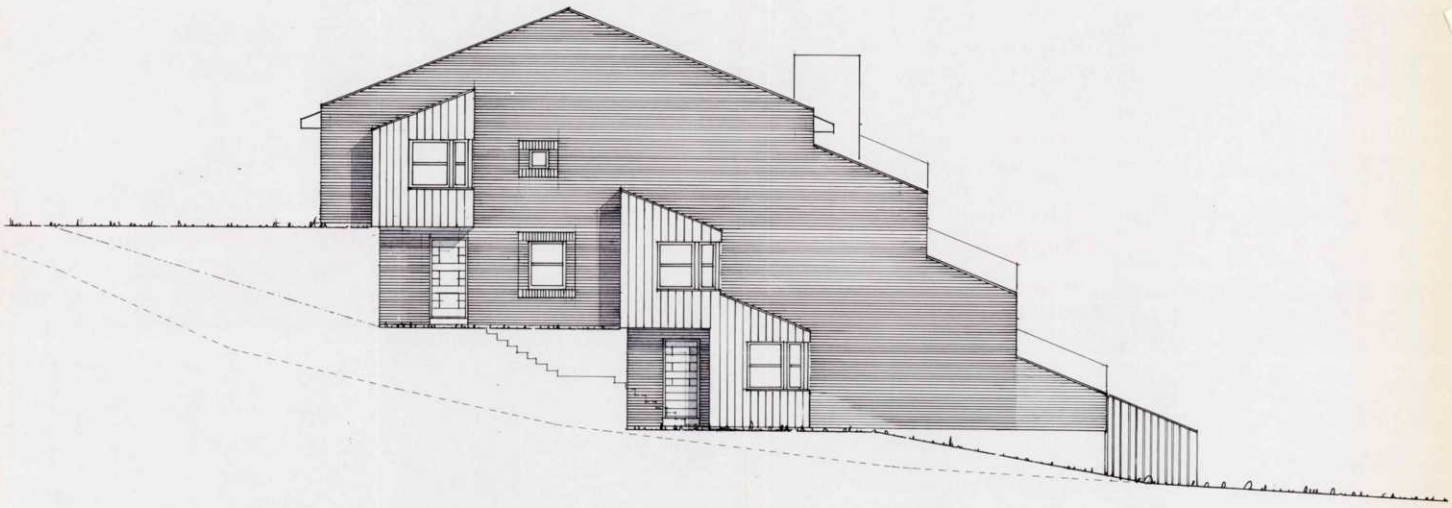
SNITT

1. 3. 1986

1:100

1142-B1-105

HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE
ARKITEKTER MNAL PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 69 34



6

MODERNE BYGG A·S

TERRASSEHUS - HEILO

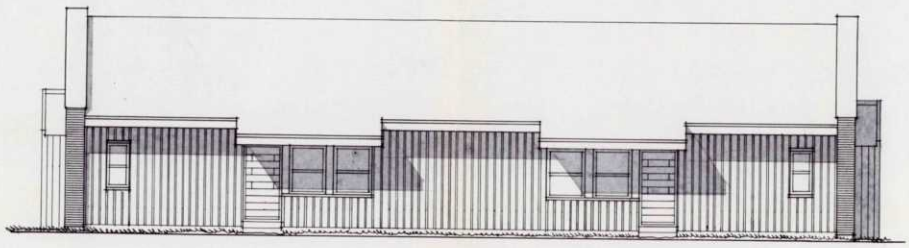
FASADE MOT VEST

1 . 3 . 1986

1 : 100

1142-B1-107

HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE
ARKITEKTER M.N.A.L. PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34



9

MODERNE BYGG A·S

TERRASSEHUS HEILO HUS B1

FASADE MOT NORD

1 . 3 . 1986

1 : 100

1142 -B1 -106

HELGE ABRAHAMSEN GEIR GRINDE HANS GRINDE
ARKITEKTER M.N.A.L. PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2 TLF. (02) 55 64 34

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokumen
Veivesenet

Arbeidssted	77/214 Tamburveien 9, hus B 1,	Journalnr.	86/842
Arbeidets art	Terrassehus	Innlevert	3.3.86
Bygningens art			
Byggherre	Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 Oslo 3		
Byggemeister	Ark.ene. Helge Abrahamsen, Geir Grinde, Hans Grinde, Parkvn.49, 0256 Oslo 2		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 NOV. 1986

GATEOPPARBEIDELSESSPØRSMÅLET I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 67 ER I ORDEN

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29

Terrassehus B1 4,0 tomtereguleret
Ovennevnte bygning kan plasseres _____ m fra ~~regulert senterlinje~~

Tamburveien ~~og med en sikttrekant på _____ m x _____ m~~

~~mellom~~ _____ ~~og~~ _____

~~Utkjørselen fra garasjen/carporten må være langs~~ _____

~~og~~ Det må være mulighet for å snu bilene utenfor regulert veigrunn.

~~Det må avgis/ikke avgis tinglyst midlertidighetserklæring for garasjen/carporten~~

Avkjørselen må ikke stige eller falle mer enn 5 % målt 2,5 m fra kant regulert
Tamburveien og fra samme punkt skal det også være fri sikt
i 1,0 m's høyde over kjørebanen, 30 m til hver side i sist nevnte vei.

Avkjørselsbredden i kant regulert vei må ikke være større enn 3,0 - 4,0 m.

OSLO VEIVESEN, den 6/11 86

seksjonsleder

saksbehandler

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	77/214 Tamburveien Hus B 1	Journalnr. 86/842
Arbeidets og bygningens art	Terrassehus	Innlevert 3.3.86
Byggherre	Moderne Bygg A/S, Blindernvn. 5, 0361 OSLO 3	
Anmelder	Ark.ene. Helge Abrahamsen, Geir Grinde, Hans Grinde, Farkvn. 49, 0256 OSLO 2	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

13 MARS 1986
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder ~~kloakk og~~ erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
TT
17 NOV. 1986

Oslo veivesen, den 6/11 86

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV 1986

Skj. B-13. 2000. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Terrassehus

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Tamburveien 11 A-H	Gnr. 77 bnr. 214	86/842

Byggherre

Tamburveien 11-15, Sameiet
v/Sigmund Torjesen
Tamburveien 15 D
0485 Oslo 4

Ansvarshavende

Willy Bråten
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5
0361 Oslo 3

ARJ/YP
Dato 27. april 1990

XXXX

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Pipeattest.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
~~Terrassehus~~ Tamburveien	Gnr.77, bnr.214 hus B 1	86/842

Byggherre	Ansvarshavende
Moderne Bygg A/S Blindernveien 5, 0361 OSLO 3	Ing.Willy Bråten, c/o Moderne Bygg A/S Blindernveien 5, 0361 OSLO 3

Dato

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
J.No 00510 19.01.88
BEH. AV: AVD.:

Sendes Oslo brannvesen.

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

0 6 JAN
F. Grøtte

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 9 APR. 1988

4/88

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 15/4-88

O. Westrum
Feiermester

Skj. C-12. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskonti

Byggherre	
Tambarveien 11-15. Samei	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77 1214	Tambarv. 11 A-H

86/842

Vi har ikke fått noen henvendelse her, etter vårt brev av 22/6-90

Oslo, den 14/5-92

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Sameiet Tambüren. 11-25	
G. nr b. nr Matr. nr	Arbeidssted
77 1214	Tambüren. 11 A-H

86/842

Purremelding

Nytt pkt.:

5) Det gjøres oppmerksom på vårt tidligere sendte brev datert 16.12.88.
Svar avventes.

1.7.90

Oslo, den 25.4.90

A. Bakken

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Samerie: Se tilsyn.	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
771214	Tamburvn. 11 A-H.

86/842

Ferdigattest:

1) Det påminnes om vårt tidligere sendte brev 21/9-88. vedr. pussing av vinduer.

2) Enkelte rekkverk hadde for stor sprosseavstand.

3) Redegjørelse vedr. røykkum-sig i enkelte leiligheter avventes.

4) Takvann forutsettes bort-ledet på en tilfredsstillende måte.

Ff. 1/3-89

Oslo, den 8/11-88

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Modum Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77 1214	Tambüen vn.

Hus B1 86/842

Brukstillatelse

Mangler:

1) Forskriftsmessig rekkverk, må oppsettes på topp av støttemür, ved siden av ütegglass for leilegh i ü. etg.

2) Planering må ütføres med fall fra gr. mür.

Oslo, den 23.12.87

Å. Bakken

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll Hus 3.

Byggherre	
	Moderne Bygg A/S.
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Tanksenveien 11.

Journ. 86/842

Retting av dører og vinduer er kontrollert

Arbeidet 23.10.87
P. Bakken

Oslo, den 17/9-87

P.W. Fangstad
Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll Hus 3.

Byggherre	
Hodevne Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Taubanevein 11.

Jour. 86/842.

Utv. bindingsverk mot terrasser og bakvegg er kontrollert

Takspersers forankring og sluttavstanden kontrollert.

Isolering av loft er kontrollert:
0.20 folie, 20 cm glava + vindtetting over

Kontrollert hver dag.

Siden 5/4-87.

Ferdig. 23.10.87
P. Bakken

Oslo, den 2/7-87

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll Hus 3

Byggherre	
Moderne Bygg A/s	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Tambursveien 11

Jour. 86/842.

Utvendig takverk med forankring og senteravstander er kontrollert.

1 stk ytterveggprøvearbeid. til å svenne prøve.

Kontrollert 8/4.

Arbeidet 20.5.87 Å. Bakken

KV.

Oslo, den 19/5-87

P W Fougstad

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll Hus 3.

Byggherre	
Moderne Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Taubenveien 11.

Form. 86/842.

Do. 2 m/dekke over
Tegn nr. 332
Kontrollert 1/4-8/4-87

Do. 3 m/dekke over
Tegn nr. 333
Kontrollert 8/4-24/4-87

Do. 4 m/dekke over
Tegn nr. 334
Kontrollert 24/4-30/4-87

Tot.

Avhentet 20.5.87 Å.B.

Oslo, den 5/5-87

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll HUS 3

Byggherre	
Moderne Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Tamburveien 11.

Tom nr. 86/842

1etg m/dekke over. tegn 331

Ekstra drensledning bak bakveggen akse B1 og B2.

Vegger og dvagere er utført etter tegn 331.

Dekket er spenndekke.

Kontrollert.

2-10/3-87.

K.V.

Oslo, den 11/3-87

Per Tangestad

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Moderne Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Tambuveien 11

Jour. 86/842.

Fundamentplan, tegn 330.

Alle pilarer er satt til fjell.
og armert etter ovennevnte tegninger.

Kontrollert
11/2 - 12/2 13/2 - 17/2 - 18/2 - 87.

KK Arbuthnot 18/2-87
D.C.B.

Oslo, den 18/2 - 87

P W Tangestad
Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Modum Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
771/214	Tambåsen

Hus 1, 2, 3 og 4

86/842
86/843
86/844

Terrassehusene fundamenteres direkte på fjell.

Det gis foreløpig kontroll
Ansvarlig Ing. Willy Bråten
stedfortreder Per Willy Fargestad
Telf. 228342
223089

Oppmålingsresultat må varsles for kontroll.

Oslo, den 18.12.86

Sigmund Ballkam
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Moderne Bygg A/S	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
77/214	Tambur v. 11

jnr. 86/842

B1

Sokkelhøyden =

Ok gulv på grunn =

= 113,40

Oslo, den 27/11-86

Underskrift

Skj C-11. Andvord.

enova

Energiattest



Adresse **Tamburveien 11G, 0485 OSLO**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282959**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81014892**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **U0301**



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 **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 286 kWh**



Tamburveien 11G, 0485 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tamburveien 11G, 0485 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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



Sandakerveien 121
Kvartal A

2406

Sandakerveien
Boligutvikling AS

VOGNUM + KOSBERG + + ARKITEKTER

E-64

Fasade Nord-øst utside

Søknadstegning

07.05.2025

1:100



TEGNFORKLARING 1:200

- Eiendomsgrense
- Reguleringsgrense
- Eks. 0,5 koter
- Koter, 0,5 meter
- Eks kotehøyde
- Ny punkthøyde
- Fellpil

		-	-	-
		-	-	-
Revisjon gjelder	Dato	Tegn	Kon.	Rev.

KOORDINATSYSTEM	TEGN	KTR	ANS.
EUREF89 NTM10/ NN2000	JD	GR	IT

FASE/STATUS: Rammesøknad

PROSJEKTNAVN: Sandakerveien 121 Kvartal A

TEGNINGSNAVN: Høydeplan - Kvartal A

-

-

FAG: LARK	OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE: OBOS AS
PROSJEKTNR: 2432	
GNR./BNR.: 77/88	LANDSKAPSARKITEKT
MÅLESTOKK A1: 1:200	Lotte Tegner AS, Trymsvollbakken 37, 0580 OSLO, www.lotte.no
DATO: 07.05.2025	TEGNINGSNR: L-2432-103
	REVISJON: -



21. mars kl. 09.00



21. mars kl. 12.00

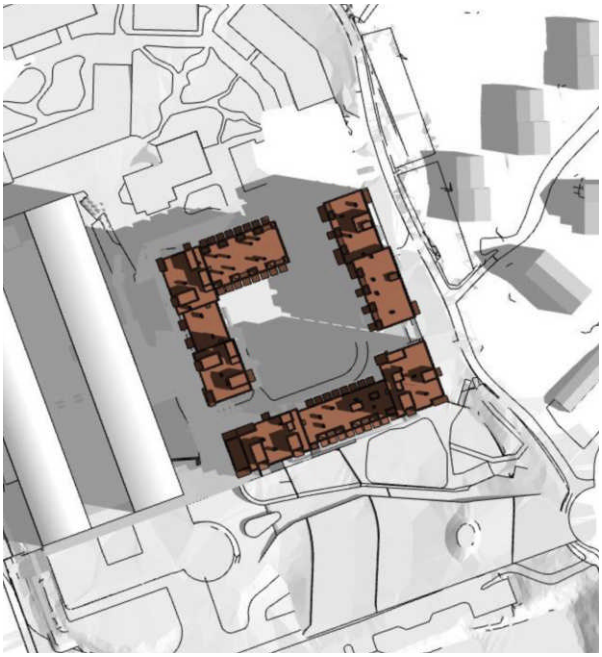


21. mars kl. 15.00

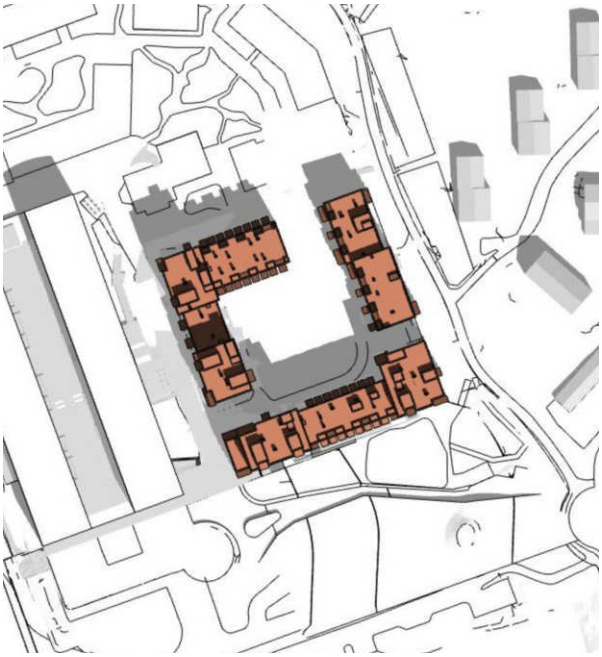


21. mars kl. 18.00

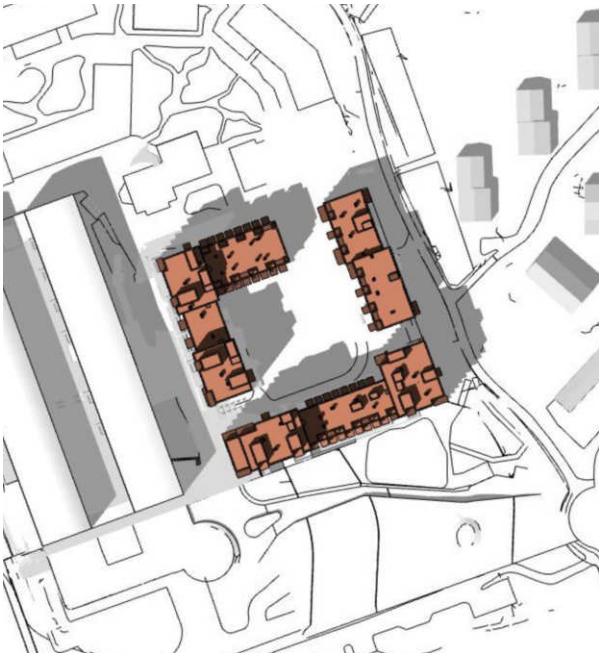
Prosjekt: **Sandakerveien 121 Kvartal A** Sandakerveien 121, 0484 Oslo Gnr. 77 Bnr. 88	Prosjektnr.: **2406**	Tiltakshaver: Sandakerveien Boligutvikling AS PB 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo	ARK: VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo - Tlf: 22 99 43 43 - post@vi-ko.no	Vedleggsnr.: **Q-5**	Tegning: **Sol_skygge diagram 21-03** Status: **Søknadstegning**	Dato opprettet: 07.05.2025 Målestokk (A3): 1:100	Rev.dato: Revisjon nr.:	N



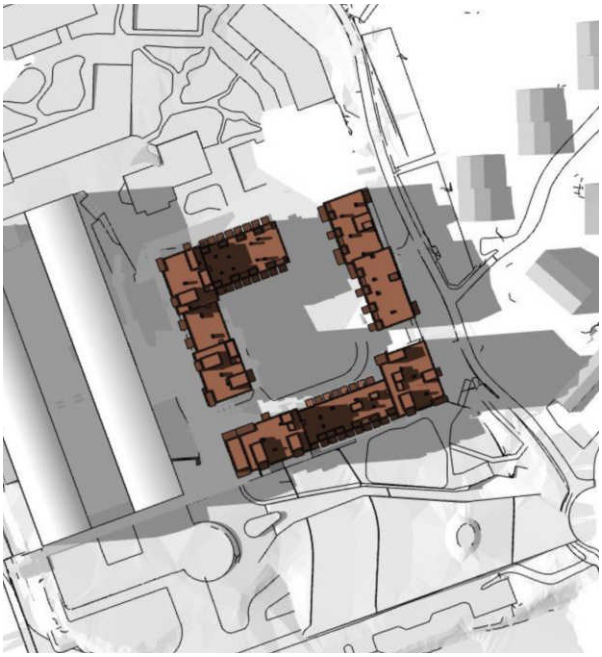
21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Prosjekt: **Sandakerveien 121 Kvartal A** Sandakerveien 121, 0484 Oslo Gnr. 77 Bnr. 88	Prosjektnr.: **2406**	Tiltakshaver: Sandakerveien Boligutvikling AS PB 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo	ARK: VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo - Tlf: 22 99 43 43 - post@vi-ko.no	Vedleggsnr.: **Q-6**	Tegning: **Sol_skygge diagram 21-06** Status: **Søknadstegning**	Dato opprettet: 07.05.2025 Målestokk (A3): 1:100	Rev.dato: Revisjon nr.:	N

Tamburveien 11G

Nabolaget Nydalen - vurdert av 247 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	13 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tamburveien Linje 30, 51, 56, 56B, 58	3 min 0.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Storo Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.1 km

BARNEHAGER

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nydalen	6 min
Coop Mega Nydalen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	6 min
Boots apotek Storo	6 min
Storo Vinmonopol	6 min

SPORT

Grefsen skole	12 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	18 min
SiO Athletica Nydalen	6 min
SATS Storo	6 min

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

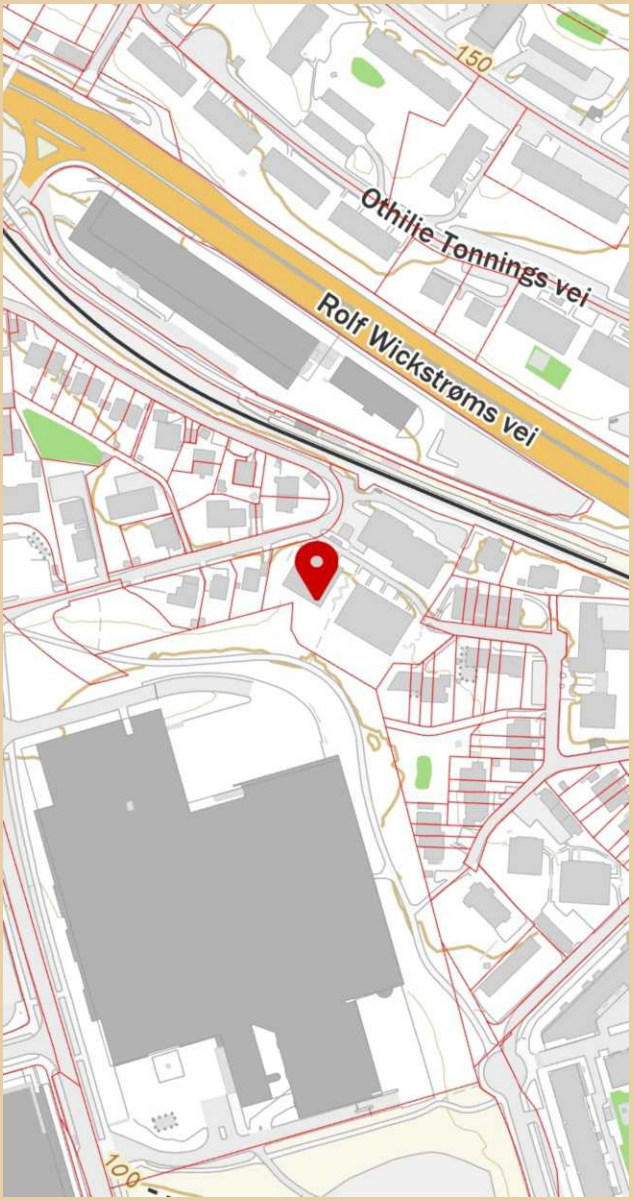
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tamburveien 11G, 0485 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 214, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251042

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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