Tamburveien 15D, 0485 OSLO



PROPR.NO

Selger
Anna Nøkland
97712153

Prisantydning
10 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 77 Bnr. 214 Snr. 4

Romslig 4(5)-roms toppleilighet | 20 kvm solrik terrasse | Separat kjøkken | Peis | Nær «alt» | Garasjeplass m/EL

PRISANTYDNING
kr 10 300 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 2 355 168 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 489 209 kr

TOTALPRIS
kr 10 789 209 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 879 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
104kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
21kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
5 656kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1987



Velkommen til Tamburveien 15D! (Foto: Tigerstaden boligfoto, 07.08.26)





Fint og luftig utsyn fra terrassen. Blomsterjord skiftet ut i 2026.

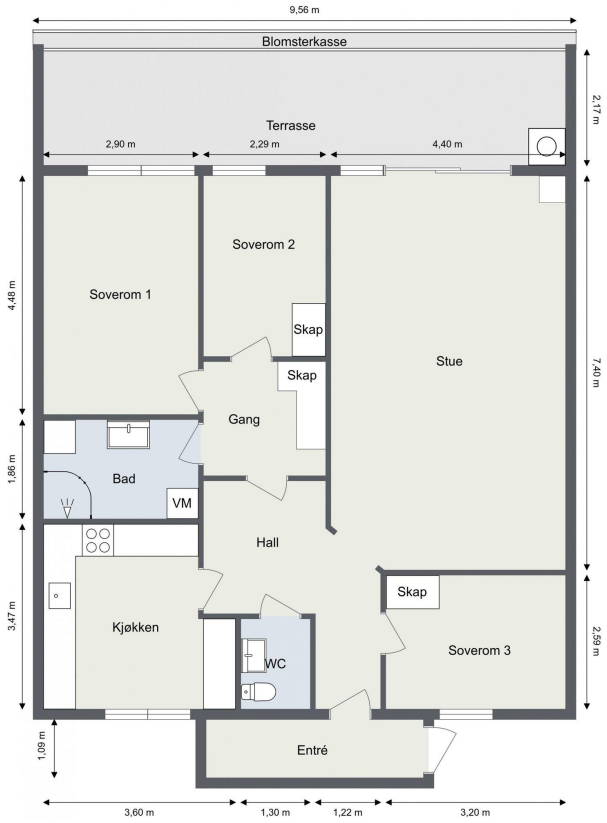


Den store terrasse som muliggjør flere soner. Merk utekranen i enden av blomsterkassen.



Fin plass for grillen, og vertikal dyrking av jordbær eller lignende.

Tyder



Plantegning (Tyder)



Så trekker vi inn i stuen. (Ny skyvedør 2024)



Stor vindusflate som slipper inn masse lys. Lekker peis.



Stue med plass til spisebord og flere soner



Velegnet sone for spisebord.







Detaljer stue. Lekker og varmeffektiv peis fra Scan (2021)



Så trekker vi til inngangspartiet. Boligen har privat ytterdør opp utvendig trapp. Praktisk for mat- og pakkelevering under tak.





Ny ytterdør (2023) og nylig oppsusset entre/vindfang med garderobeløsning (2024)





Lys og gjennomgående leilighet



Derfra trekker vi videre ut i hallen. Praktisk separat WC mellom gang og kjøkken.



Separat WC



Kjøkken med tidløs innredning. Hvitevarer på kjøkken medfølger (Miele x 2 og Electrolux).



Integrert kjøleskap, og praktisk hylle til store kjeler og kokebøker o.l. Kjøkkenvifte fra Røroshetta.



Fin frokostbenk, og ekstra arbeids- og serveringsflate.



Kjøkken detalj. Rikelig med stikkontakter på kjøkkenet.

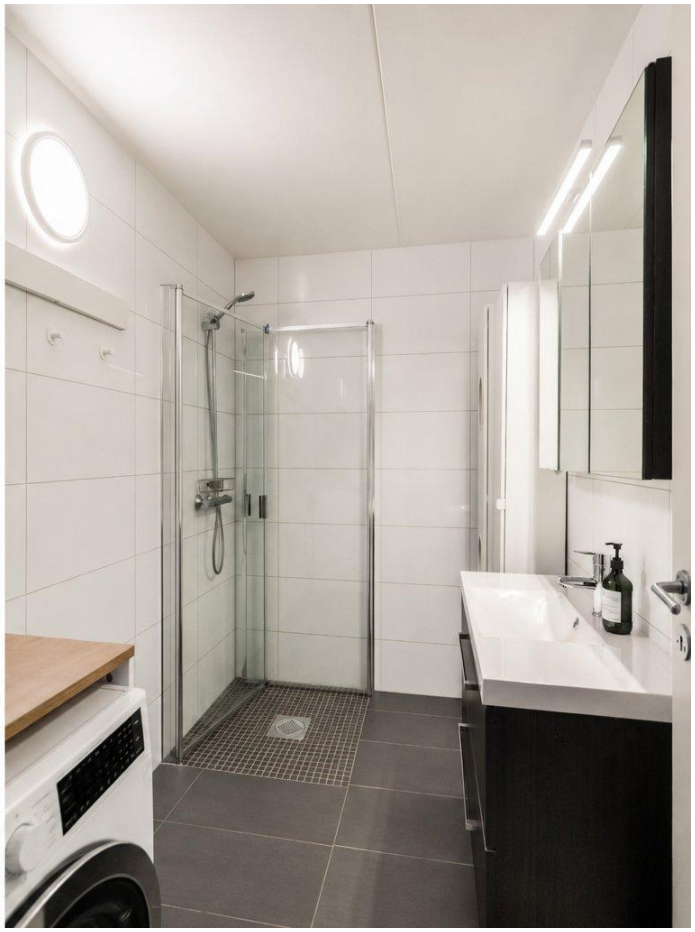


Hallen binder leiligheten sammen, og bidrar til en romslig følelse.



Mellomgangen innleder "soveromsavdelingen", som består av badet, Soverom 1 og 2. Her er det etablert "walk-through"-garderobe som utnytter plassen.





Klassisk bad med opplegg for vaskemaskin.



Romslig og behagelig hovedsoverom (1). Også god plass til eks. kommode eller "bedside-crib" på vindusiden av rommet.



Soverom 1, garderobedel.



Soverom 2 passer fint som barnerom, og ligger vegg i vegg med hovedsoverommet.



Soverom 2. Det er ekstra lydisolering mot stuen på veggen til venstre i bildet.



Via hallen finner du også det tredje soverommet



Hyggelig soverom, kontor, gjesterom eller lignende (soverom 3)



Plass til garderobe og lignende møblering.



Trampoline til felles fornøyelse på fellesarealene utenfor Tamburveien 15.

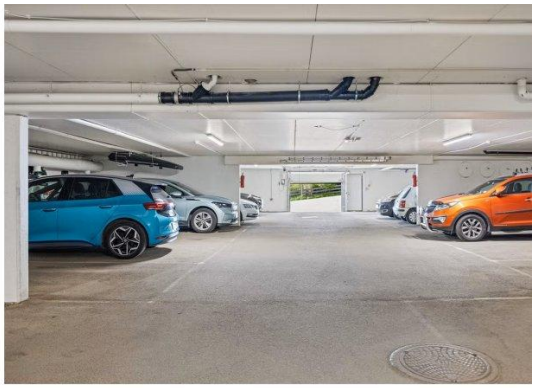






Oppvarmet garasje, el-lader og bod (ca. 6 kvm) i byggets underetasje. Sandkasse til felles bruk ved siden av trappa opp til leiligheten. Gjesteparkering på tunet forbi leiligheten. (foto: Tigerstaden boligfoto, kollasj av selger)







Utsikt over sameiet. Garasjen holdes temperert. Bilen kan kjøres helt inntil bod-døra ved behov - praktisk! Trappen mellom nr. 11 og 13 tar deg raskt ned til gangveien som går bort til Storosenteret, Odeon Kino m.fl. (kollasj av selger)










Svært gode kollektivforbindelser innen 3-7 minutters gange. Herfra går buss nr. 23, 24, 30, 37, 51, 56 og 58, Nydalen T linje 4 og 5, Flybussen F3 og Nydalen togstasjon. (foto: Google, kollasj av selger)



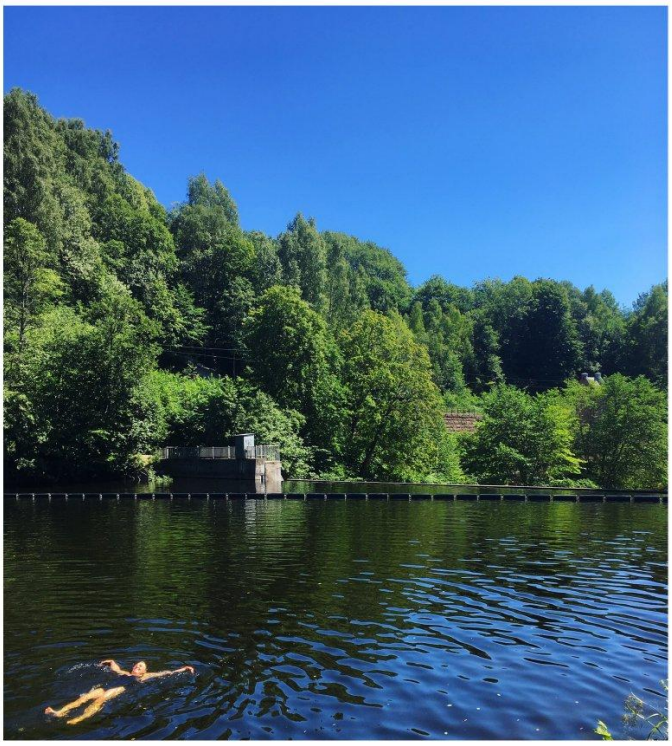
Fine vandrestier langs Akerselva (foto: Tigerstaden boligfoto, kollasj av selger)





Demnings- og badeanlegg ved Nydalen torg (foto: Tigerstaden boligfoto, kollasj av selger)





Fine badeplasser i kort gangavstand, her er Nydalsdammen og badeplassen ved Nydalen Torg avbildet.
(foto: Google, kollasj av selger)



Nydalen torgbygg med stor matbutikk, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, tannlege, og flere kafeer og spisesteder. Storosenteret med sine 140 butikker. Begge ca. 6-7 minutters gange fra leiligheten. (foto: Google, kollasj av selger)



Kafeer ved Nydalen Torg. I tillegg finner du bl.a. Joe & The Juice og en hel del restauranter her. (foto: Google, kollasj av selger)









Deichmanske på Nydalen har egen leseavdeling for barn, og mange artige arrangementer. Ca. 10 minutters gange fra leiligheten.







Velkommen til visning!

Om boligen

Velkommen til en stor og deilig toppleilighet, i et attraktivt boligområde på «øvre Nydalen». Leiligheten er gjennomgående, med mange vinduer og godt lysinnslipp. Terrassen byr på over 20 kvm boltreplass, mulighet for flere soner og mange soltimer med sin sørvestvendte plassering. Boligen har en svært praktisk beliggenhet - tilbaketrukket og usjenert - men samtidig kort gange til butikker, kafeer og restauranter i Nydalen og Storo-området.

Om leiligheten:
- Romslig og gjennomgående selveierleilighet i øverste etasje
- Solrik, usjenert, sørvestvendt terrasse med sol fra ca. 10 - 21:30 i sommerhalvåret
- Ny terrasseskyvedør, nytt terrassedekke, og nyetablert utekran ved blomsterkassen (2023-2025)
- Separat kjøkken og romslig stue (uten gjenboere)
- Privat ytterdør og oppusset entre/gang (2024)
- Stilig og varmeeffektiv peisovn fra 2021 (ny pipevifte 2023)
- Nye gulv med varmefolie (2021)
- Sameiet har nylig gjort et vedlikeholdsløft med bl.a. nye vinduer (tre-lags isolerglass), ny ytterdør, etterisolering og skifte av ytterkledning (2023-2024)
- IN-ordning på fellesgjelden; nedbetaling vil redusere fellesutgiftene til 4 255,- /mnd.
- Varmtvann, bredbånd og TV inkl. i fellesutgifter (også: kommunale avgifter, husforsikring, strøm på fellesarealer, nedbetaling av fellesgjeld, drift, snømåking og vedlikehold)
- Garasjeplass i lukket anlegg i underetasjen, med oppheng for skiboks og EL-lader fra 2025
- Ekstern bod (ca. 6kvm) med flere stikk i garasjen. Mulig å kjøre bilen helt inntil boddøren.
- Merk den gode tilstandsrapporten - her kan du flytte rett inn!

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Om sameiet og området:
- Trivelig naboskap og velholdte fellesarealer med sandkasse, trampoline, bærbusker og beplantning
- Mange gjesteparkeringsplasser, og ellers rikelig med gateparkering i Spikerveien.
- Nærhet til butikker og servicetilbud på Nydalen Torg, samt Thon Storo Senter med sine 140 butikker.
- Nærhet til Akerselva, Nordmarka og Lillomarka
- Nydalsdammen badeplass ca. 10 min gange, Akerselva 6-7 min gange.
- Flere populære barnehager og skoler i nærheten
- Svært gode kollektivforbindelser innen 3-7 minutters gange (buss 23, 24, 30, 37, 51, 56 og 58, Nydalen T linje 4 og 5, Flybussen F3 og Nydalen togstasjon)

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på de oppsatte visningene, kan du ta kontakt med selger for å forespørre privatvisning.

Propr håndterer den digitale budrunden. Kjøpskontrakt fasiliteres av Proper, og signering skjer digitalt med BankID. Oppgjør etter salg håndteres av Norsk eiendomsoppgjør AS.

Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Omkostninger

10 300 000 kr (Prisantydning)
489 209 kr (Andel av fellesgjeld)
---
10 789 209 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
269 720 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

282 310 kr (Omkostninger totalt)

---

11 071 519 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

1 000 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tyder



Tilstandsrapport

Tamburveien 15D, 0485 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 28. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 29. september 2026
Referanse:	14386

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Endemuffene på rør-i-rør-systemet er ikke tilfredsstillende tettet i kjøkkenet.	Side 14
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 18 mm i stue og ca. 16 mm i hall/gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 15 mm på 2 meter til TG 2.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Varmefolie i stue, kjøkken, hall, mellomgang og soverom 2 og 3, utført av KW Elektro AS.
2021	Overflateoppussing av innvendige veggoverflater og himlinger.
2021	Nytt laminatgulv (Pergo Chateau Oak)
2021	Ny hjørnepeis med glass på to sider (Scan 5003), installert av Henriksen Peisforum.
2022/2023	I regi av sameiet ved DVS (Dør- og vinduspesialisten) og USBL Prosjekt: nye trelagsvinduer med ekstra støydemping mot nord, etterisolering av yttervegger med ny kledning og maling, ny ytterdør fra Bindalsbruk, nye beslag, nytt terrassegulv i trykkimpregnert tre og ny skyvedør til terrassen.
2023	Ny pipevifte, montert av Henriksen Peisforum.
2023	I regi av sameiet: taknedløp og taktekking på balkongen skiftet.
2024	Utekran på terrassen, montert av HM rør AS.
2024	Oppussing og utvidelse av vindfang, og delvis ny garderobeløsning. Utførende er ikke oppgitt.
2025	Elbillader ved garasjeplassen, montert av Lefdal.
2026	Skifte av jord i blomsterkassen utenfor terrassen.
2026	Tilbakeføring til opprinnelig planløsning, med soverom ved siden av hovedsoverommet. Utførende er ikke oppgitt.

Konklusjon

Selveierleilighet i terrassehus med en ekstern bod i kjeller og garasjeplass i felles garasjeanlegg. Elbillader er montert på plassen.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong/terrasse.

Leilighet med normal standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Eiendommen er senere ombygget og bruksendret til leiligheter. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Hans Olav Drømtorp Kristiansen til å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
2. etasje	104			21	
Sum	**104**	**6**	**0**	**21**	**0**
Sum BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Soverom 2, Soverom 1, Soverom 3		

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Hans Olav Drømtorp Kristiansen
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Hans Olav Drømtorp Kristiansen Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 77 Bnr: 214 Snr: 4
Tomteareal:	5656.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Hans Olav Drømtorp Kristiansen og Anna Nøkland
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	105 / 3076

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1987

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Felles utvendige trapper i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Felles etasjeskillere i betong.

Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan for sameiet.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2015 av tidligere eiere.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon fra rehabiliteringen av badet i 2015. Det er ikke fremvist dokumentasjon som fullt ut oppfyller kravene i NS 3600:2025+AC:2026.
Vurdering:	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.
Årsak:	Dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, sluk og tilslutninger fra renoveringen i 2015 er ikke fremlagt.
Konsekvens:	Utførelsen av skjulte konstruksjoner i badet kan ikke bekreftes. Eventuelle feil i tettesjiktet eller ved sluktilslutningen vil først kunne vise seg som lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 10 (gjeldende fra 01.07.2011)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.
Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom 1. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 1

Beskrivelse: Servant og klosett.

Vurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

WC-rom - *Fast inventar WC* TG 1

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap.
Speil montert over servant.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer/jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Eier opplyser om at det er montert varmefolie i hall, mellomgang, soverom 2 og 3, kjøkken og stue. Varmekabler montert i bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran til varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Iht. eiers egenerklæring av 23.09.2026 er det montert utekran på terrassen av HM rør AS i 2024.
Vurdering:	Endemuffene på rør-i-rør-systemet er ikke tilfredsstillende tettet i kjøkkenet.
Årsak:	Mangelfull ferdigstillelse av rørinstallasjonen ved tilkoblingspunktene i kjøkkenet.
Konsekvens:	Ved lekkasje på vannrøret kan vann renne ut i kjøkkeninnredningen og konstruksjonen i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet. Lekkasjen blir da ikke oppdaget i tide og kan gi fuktskader

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken, bad og wc-rom. Friskluftsventil på yttervegg i enkelte oppholdsrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte under/over dørblader.
Vurdering:	Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført. Bygningsdelene har normal slitasje.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget?
Nei

Er det luftespalte under dører?
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Terrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre på tilfarer, lagt i regi av sameiet i 2022–2023. Takpapp/folie under tilfarergulvet, med begrensede inspeksjonsmuligheter. Iht. eier er taktekkingen under tilfarergulvet skiftet i 2023. Rekkverk i murkonstruksjon, utformet som blomsterkasse.

Vurdering: Overflatene har normal slitasje.

Rekkverket på terrassen, utformet som blomsterkasse i mur, er målt til ca. 63 cm høyde. Iht. TEK17 skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 m. Det er ikke påkrevd å tilpasse rekkverket til dagens forskriftskrav. Punktet er en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Antall kvadratmeter
21

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater i wc-rom.
Innvendige gulvoverflater er belagt med laminatgulv for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malt trepanel, malt stire, sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malt trepanel i entré. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.39 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt.

Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2015

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Iht. eiers egenerklæring av 23.09.2026 har kjøleskapet en tendens til å ise når det fylles veldig fullt. Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong/betongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken, hall og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 18 mm i stue og ca. 16 mm i hall/gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 15 mm på 2 meter til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Dør med glass mellom kjøkken/hall og entré/hall. Glatte innvendige dører for øvrig.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Elementpipe forblendet med tegl, med pussede og malte overflater. Pipevifte fra 2023.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Hjørnepeis (Scan 5003) med glass på to sider, pusset og malt, montert i stue i 2021. Ildfast plate montert i fremkant.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap i soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,39 m. Anbefalt bredde er 2,5 m, 2,8 m ved vegg på én side og 3,0 m ved vegg på begge sider. Da garasjeplassen har vegger på en side, er bredden noe mindre enn dagens anbefalinger. Garasjeplassen har videre en lengde på ca. 5,40 m, som er innen for dagens anbefalte lengde på 5,0 m. Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Lovlighet

Beskrivelse:	Himlingshøyden ble målt til ca. 2,38/2,39 m i stue og hall. Krav til romhøyde da bygningen ble bygget var 2,40 meter. I dette tilfellet er takhøyden ca 2-1 cm lavere. Det er ikke vurdert at dette har konsekvenser eller risiko i forhold til boligens bruk. Godkjente byggetegninger er innhentet og det er registrert følgende avvik fra disse: 1. Deler av entré er byggesøkt som bodareal. 2. Gang er byggesøkt som omkledningsrom. Dersom rommene skal godkjennes til oppholdsrom, må det rettes søknad til Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Eier opplyser om at det er utført radonmåling på egen initiativ, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.
Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Resultat av målingene: 8 Bq/m3 ved måling med AirThings View Plus

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød/gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	28-09-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 23.09.2026 er mottatt	Mottatt
Eier	28-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	28-09-2026	Godkjente byggetegninger innhentet fra saksinnsyn.	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Egenerklæring

Tamburveien 15D, 0485 OSLO

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tamburveien 15D	Tamburveien 15D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1593137

Informasjon om selger

Selger

Nøkland, Anna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totaloppussing av bad v/forrige eier. Fornyet membran/sluk osv.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GM bygg A.S.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alle vinduer (tre-lags isolerglass), satt inn ny skyvedør ved terrassen, ny ytterdør, skiftet kledning, etterisolerte yttervegg, skiftet taknedløp, utførte taktekking på balkong og nytt beslag i regi av sameiet / USBL Prosjekt (2023)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dør- og vinduspesialisten (DVS)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt varmefolie i stue, kjøkken, hall, mellomgang, soverom 2 og 3.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KW Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av elbil-lader ved garasjeplassen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lefdal Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt varmefolie i stue, kjøkken, hall, mellomgang, soverom 2 og 3.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KW Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert ny, varmeeffektiv hjørnepeis med glass på to sider, fra Scan 5003 i 2021. Skiftet vifte for avtrekk i peisen/pipa i 2023. Begge arbeid utført av Henriksen Peisforum.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært vannlekkasjer, trolig pga svikt i tekking på terrasser, i enkelte deler av bygg 11 og 13, som har blitt utbedret i 2023 og 2026, i regi av sameiet/DVS/USBL Prosjekt

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse gitt 28.10.1987. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. A-60 vegg mellom boder og garasjeanlegg må oppsettes i h.h.t godkjente tegninger.
3. Inngangstrapper for 2.etg. med boder, må oppsettes i h.h.t. approbasjonen.

Det er uklart om dette er utført.
Det foreligger approbasjon vedr. tilbygget av vindfang og boder.
Begge byggesaker ble henlagt uten ferdigattest i henholdsvis 25.05.92 og 22.02.95. Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling foretatt av nåværende eier i 2025 med AirThings View Plus viser målinger på ubetydelige 8 Bq/m3 (grenseverdi for akeptabelt radonnivå er 100 Bq/m3, og skal ikke overskride 200 Bq/m3 i oppholdsrom; i følge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbyggingen av Sandakerveien 121. Merk at rivearbeidene er planlagt fullført i løpet av oktober 2026. Kjenner riktignok ikke til om arbeidet er rute, men at de i alle fall er ferdige før jul virker sannsynlig. Les mer på OBOS sine nettsider.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten er vesentlig oppgradert fra 2021-2026. Her følger en oppsummering av oppgraderinger og utbedringer:

- Nytt gulv, Pergo Chateau Oak (2021)
- Overflateoppussing (2021)
- Varmefolie i stue, kjøkken, hall, mellomgang, soverom 2 og 3. (2021, KW Elektro AS.)
- Installasjon av utekran på terrasse v/ rørlegger HM rør AS (2024)
- Oppussing og utvidelse av vindfang, og delvis ny garderobeløsning (2024)
- Ny, varmeeffektiv hjørnepeis med glass på to sider, fra Scan 5003, installert av Henriksen Peisforum (2021)
- Ny pipevifte, Henriksen Peisforum (2023)
- Tilbakeføring til original planløsning, med et soverom ved siden av hovedsoverommet (2026).
- Skifte av jord i blomsterkassen utenfor terrassen (2026)
- Installasjon av elbil-lader ved garasjeplass av Lefdal (2025)

I regi av sameiet v/ DVS entreprenør og USBL prosjekt (2022 - 2023):
- Nye trelagsvinduer i hele leiligheten, med ekstra støydemping på vinduer mot nord
- Etterisolering av yttervegger, ny kledning og ny maling (grønt)
- Ny ytterdør fra Bindalsbruk
- Nye beslag
- Nytt terrassegulv i trykkimpregnert treverk
- Ny skyvedør til terrasse

Andre opplysninger: hvitevarer på kjøkken medfølger salg.
Oppvaskmaskin fra Miele, stekeovn fra Elektrolux og integrert kjøle/frys-kombiskap fra Miele. Men merk at kjøleskapet har en tendens til å ise hvis det fylles veldig fullt eller døren står åpen for lenge.

Merknad: vi fylte også ut en egenerklæring etter standardskjemaet til Norsk takst i forkant av besøk av takstmann fra Tyder. Dette ble fylt ut 23.09.26, og er noe mer detaljert/stiller flere spørsmål enn Gjensidige og Proprs integrerte skjemaløsning (som du leser nå). Legger derfor ved det forrige skjemaet som supplerende tilleggsinformasjon til denne egenerklæringen (vedlegg i salgsoppgaven).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23824897

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anna Nøkland	**2026-09-30**

Identification

Anna Nøkland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Tamburveien 15D, 0485 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. juni 2026 kl. 09:00, Kunnskapstrappen i Fernanda nissen skole.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i 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.

Styrets innstilling

Forslag i henhold til vedtekter.

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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sverre Haagensen og Eirik Fjell er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3902 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3902 Sameiet Tamburveien 11-15.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styrehonoraret videreføres på samme nivå som 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen fremlegger sin innstilling på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder, Hans Olav Drømtorp Kristiansen, Tamburveien 15D

Styremedlem, Jan Peter Aursnes, Tamburveien 15F

Styremedlem, Elise Korsmo Fjeld, Tamburveien 13J

Varamedlem, Oda Stenbakken, Tamburveien 13G

Varamedlem, Eirik Fjell, Tamburveien 15G

Valgkomiteen, Nina Kinge Andersen og Sverre Haagensen

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 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:

Det har i 2025 blitt lokalisert tre vannlekkasjer i nr. 11 og 13, som styret har arbeidet med å lokalisere og lage en plan for å utbedre. Utbedringen er nå utført, men ble i hovedsak gjennomført i 2026. Se egne saker på Vibbo:
https://vibbo.no/tamburveien-11-15/nyheter/2026-1-23-informasjon-om-utbedring-av-balkonger-i-tamburveien-11-ytlmy2zh

I korte trekk var lekkasjene en større lekkasje i balkongdekket i nr. 11 og mindre lekkasjer i pipene ved nr. 11 og 13. Utbedringen har omfattet nytt dekke på balkongene i nr. 11, samt ny pipetopp og pipebeslag på pipene der det har vært lekkasje i nr. 11 og 13. I leiligheten med størst skader er skadene utbedret innvendig. Det gjenstår fortsatt mindre utbedringer i to leiligheter etter vannskader.

Det er installert rampe for sykler og barnevogner mellom nr. 11 og 13.

Det ble i 2025 holdt 5 styremøter.

Dugnad ble avholdt vår og høst 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026. Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Mindre avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold. I 2025 ble det gjennomført undersøkelser og valgt entreprenør for tidligere nevnt vedlikeholdsarbeid. Kostnadene kommer først i regnskapet for 2026.

Resultat

Årets resultat, sett bort fra finanskostnader, vises i resultatregnskapet som et lite overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr **1 728 820**.

Dette er en økning fra kr **1 504 066** i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold for 2026. Dette var et grovt estimat i 2025 og er nå nedjustert til ca. kr 1,16 mill. for arbeidet med balkonger og kr 120 000 for pipearbeider i 2026.

Kommunale avgifter, energi og forsikring er justert etter tall fra erfaringsbanken til OBOS.

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 et underskudd for 2026, og mye vil avhenge av kostnadene knyttet til større vedlikehold. *Over tid kan ikke sameiet budsjettere med underskudd på denne måten, og beboerne må derfor forvente en økning i felleskostnadene 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.

SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979640978, KLIENTNR. 3902

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 403 880	2 468 591	1 427 124	1 425 324
Andre inntekter	3	33 062	9 946	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 436 942**	**2 478 537**	**1 427 124**	**1 425 324**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 319	-9 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 303	-7 991	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 481	-56 233	-60 000	-62 000
Konsulenthonorar		-2 000	-2 728	0	0
Drift og vedlikehold	7	-93 590	-298 530	-460 000	-2 170 000
Forsikringer		-179 846	-165 679	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-406 597	-374 258	-425 000	-430 000
Energi/fyring	9	-220 903	-182 195	-220 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 554	-150 480	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-133 259	-145 983	-112 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 340 700**	**-1 457 395**	**-1 700 000**	**-3 462 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 096 242**	**1 021 142**	**-272 876**	**-2 036 676**
Innbetalt andel fellesgjeld		586 255	2 640 349	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 682 497**	**3 661 491**	**-272 876**	**-2 036 676**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 114	23 387	0	0
Finanskostnader	12	-775 820	-843 682	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-751 706**	**-820 295**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**930 790**	**2 841 196**	**-272 876**	**-2 036 676**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		930 790	2 841 196		

SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15
ORG.NR. 979640978, KLIENTNR. 3902

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33	272
Forskuddsbetalte kostnader		267 799	201 217
Andre kortsiktige fordringer	14	1 357	4 795
Driftskonto OBOS-banken		802 159	749 237
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 675	0
Sparekonto OBOS-banken		628 798	548 546
SUM OMLØPSMIDLER		**1 728 820**	**1 504 066**
SUM EIENDELER		**1 728 820**	**1 504 067**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-9 135 517	-10 066 308
SUM EGENKAPITAL		**-9 135 517**	**-10 066 308**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 734 535	11 521 054
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 734 535**	**11 521 054**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 704	5 891
Leverandørgjeld		11 383	32 934
Skyldige offentlige avgifter	18	37 840	0
Påløpte renter		3 876	4 495
Annen kortsiktig gjeld	19	6 000	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**129 803**	**49 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 728 820**	**1 504 067**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Tamburveien 11-15

Hans Olav Drømtorp Kristiansen Elise Korsmo Fjeld Jan Peter Aursnes

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 425 996
Fremleie tillegg	1 800
Lånekostnad I (adm)	983 581
Regulering Lånekostnad I (adm)	-7 497
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 403 880**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	33 062
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 062**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-9 303
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 303**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-6 260
Drift/vedlikehold elektro	-17 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 085
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-93 590**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-263 992
Feie- og tilsynsgebyr	-5 589
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-406 597**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-220 903
SUM ENERGI / FYRING	**-220 903**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-4 000
Container	-20 416
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 769
Vaktmestertjenester	-26 466
Snørydding	-50 793
Andre driftskostnader	-10 724
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 823
Øreavrunding	8
Tap på fordringer	-77
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-133 259**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 837
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-93
Andre renteinntekter	101
SUM FINANSINNTEKTER	**24 114**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken.	-775 820
SUM FINANSKOSTNADER	**-775 820**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne - ADM lån	1 357
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 357**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-12 362 121
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 640 349
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2024	586 255
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 135 517**

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

OBOS-Banken		
Renter 31.12.25: 6,59%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2023	-14 514 110	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	352 707	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	200 264	
Nedbetalt tidligere, IN	2 640 349	
Nedbetalt i år, IN	586 255	
		-10 734 535
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 734 535**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 675
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-37 840**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2024, ikke utbetalt	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FS1BY-7CZ5Z-MM3CC-XZHGT-6XQUE-AE8B3

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-09 16:28:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FS1BY-7CZ5Z-MM3CC-XZHGT-6XQUE-AE8B3

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.06.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TAMBURVEIEN 11-15

Organisasjonsnummer: 979640978
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 09:00, Kunnskapstrappen i Fernanda nissen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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.

Styrets innstilling
Forslag i henhold til vedtekter.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Haagensen og Eirik Fjell er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrehonoraret videreføres på samme nivå som 2025.

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

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen fremlegger sin innstilling på årsmøtet.

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

nåværende styremedlem ble valgt for 2 mnd. frem til ekstraordinært årsmøtet for nytt valg.

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

nåværende styreleder ble valgt for 2 mnd. frem til ekstraordinært årsmøtet for nytt valg.

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Tamburveien 15D, 0485 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 214, Seksjonsnummer 4 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.06.2026 kl. 23.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.06.2026 kl. 23.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/892665-1/200 20.07.2021 09:18

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 9 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN HANS OLAV DRØMTORP
FØDT: 03.11.1987 IDEELL: 67/100
NØKLAND ANNA
FØDT: 04.01.1991 IDEELL: 33/100
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/64214-1/105 14.10.1986

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1986/71112-1/105 05.11.1986

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1986/71498-1/105 06.11.1986

ERKLÆRING/AVTALE
Korrekt dokumentnummer er 71498/1986 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1987/14308-1/105 04.03.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 758
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1987/73284-3/105 06.11.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
LÅNETAKST HOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/397491-1/200 19.04.2023 07:31 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2301718-1/200 28.11.2024 15:07 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: OSLO PENSJONSFORSIKRING AS
ORG.NR: 982 759 412
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1987/28552-1/105 11.05.1987 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.77 BNR.318 OG 319.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/73284-2/105 06.11.1987 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/3076
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 214, Seksjonsnummer 4 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.09.2026 kl. 19.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.09.2026 kl. 19.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/892665-1/200 20.07.2021 09:18

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 9 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN HANS OLAV DRØMTORP
FØDT: 03.11.1987 IDEELL: 67/100
NØKLAND ANNA
FØDT: 04.01.1991 IDEELL: 33/100
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/64214-1/105 14.10.1986

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1986/71112-1/105 05.11.1986

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1986/71498-1/105 06.11.1986

ERKLÆRING/AVTALE
Korrekt dokumentnummer er 71498/1986 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1987/14308-1/105 04.03.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 758
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 214

1987/73284-3/105 06.11.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
LÅNETAKST HOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/397491-1/200 19.04.2023 07:31 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2301718-1/200 28.11.2024 15:07 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: OSLO PENSJONSFORSIKRING AS
ORG.NR: 982 759 412
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1987/28552-1/105 11.05.1987 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.77 BNR.318 OG 319.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/73284-2/105 06.11.1987 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/3076
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Tamburveien 15D, 0485 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

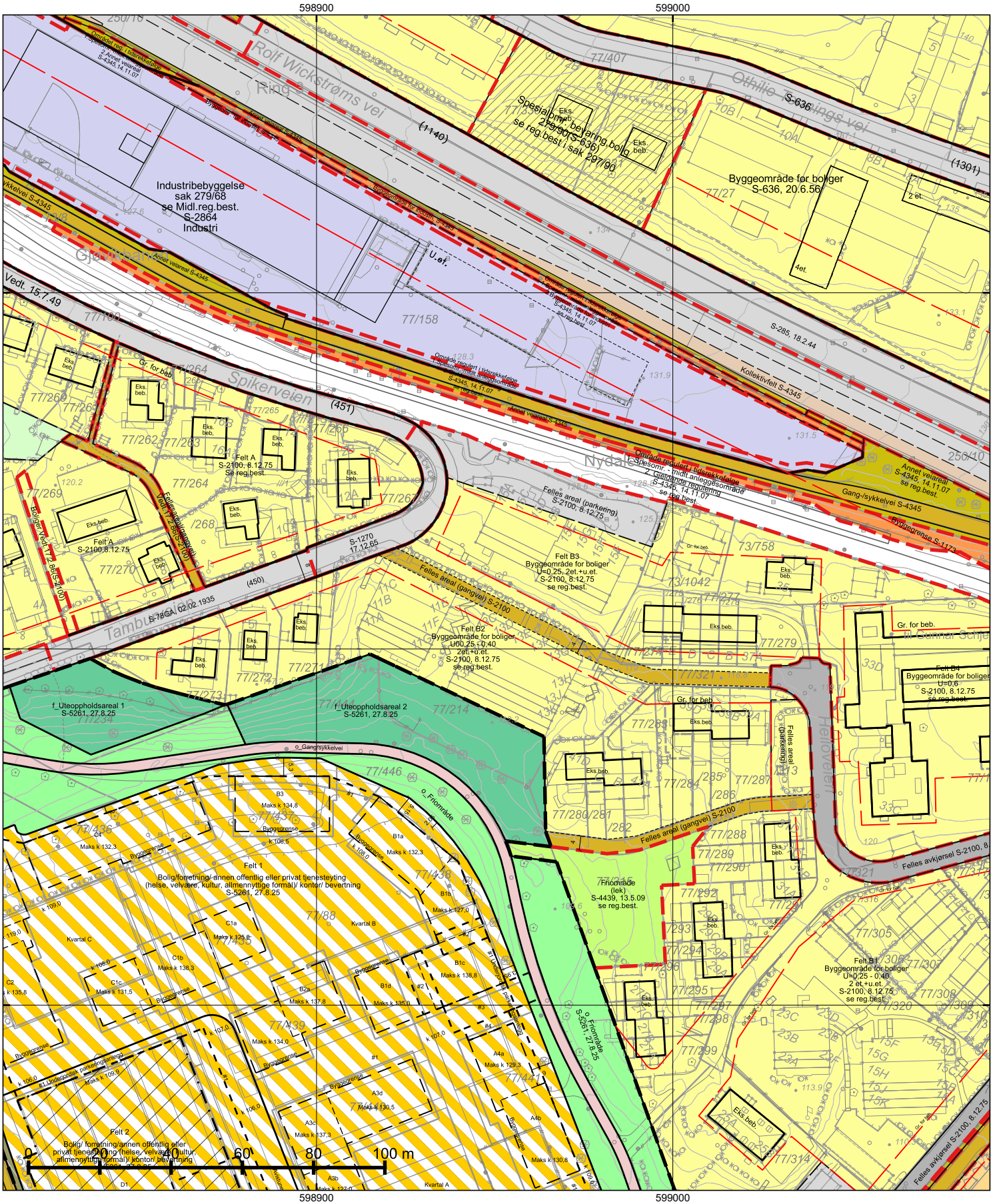
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026

Bruker:

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: 158261/ 86533340

Adresse: Tamburveien 15

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)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

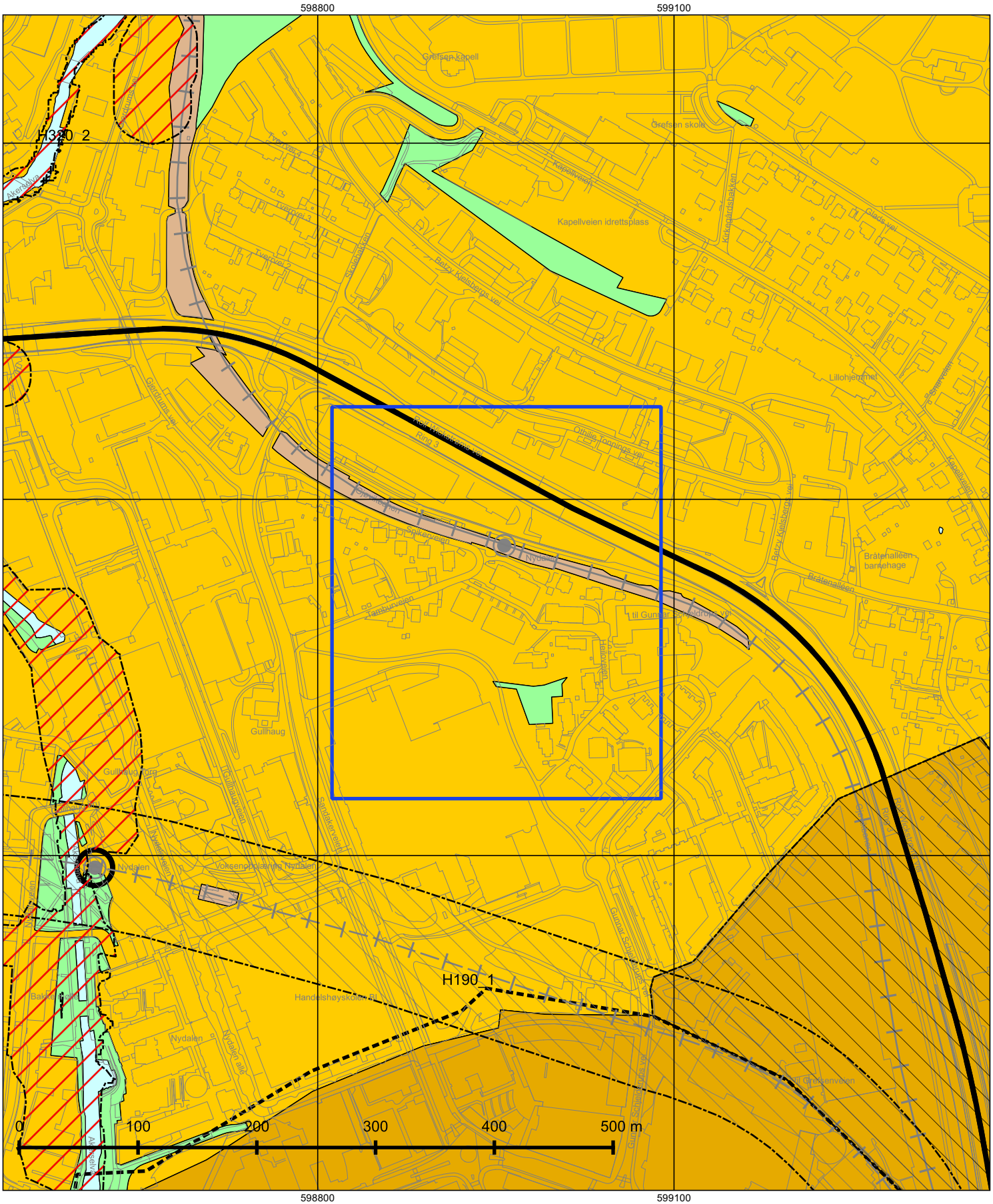
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr:
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



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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Energiattest



Adresse **Tamburveien 15D, 0485 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360645**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81014914**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **121,75**

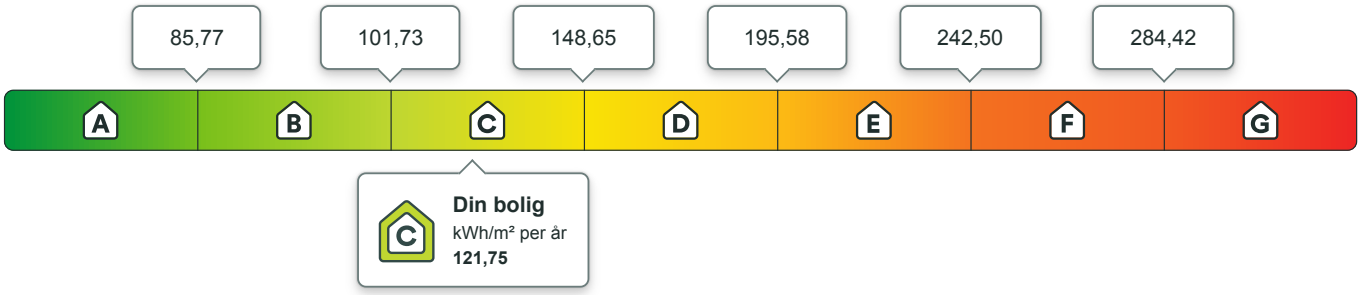
Tamburveien 15D, 0485 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 126,39	**121,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tamburveien 15D, 0485 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tamburveien 15D, 0485 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

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: 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 9: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

etakst®
25.01.2026 Ref **43vct**

OPPDRAGSGIVER
Hans Olav D Kristiansen
dromtorp@gmail.com
+47 915 64 428

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 21.01.2026

TAMBURVEIEN 15 D, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 77 BNR 214 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen øst

Meglers verdivurdering

10 700 000

Ekskl. fellesgjeld

250 000 Fellesgjeld

10 950 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	-	-	-	-	-
Tomt					5656,7 m²	

Byggeår	1987
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	7866

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Gunnar Schjelderups Vei 15D, 0485 Oslo	15.05.2024	8 950 000	52 000	9 002 000	1988	91 m²
2	Gunnar Schjelderups Vei 19B, 0485 Oslo	06.02.2025	11 150 000	0	11 150 000	1977	106 m²
3	Tamburveien 11G, 0485 Oslo	20.01.2025	10 300 000	453 000	10 753 000	1988	93 m²

Flott terrasseleilighet i øverste etasje i flott barnevennlig område.
Boligen har god gjennomgående standard og er modernisert.
Stor terrasse med utsikt og gode solforhold.
Det er 2 soverom i dag, med mulighet for nr 3.
Nytt gulv i boligen med varmefolie, glatte malte veggflater i moderne toner.
Stort oppholdsrom med peis.
Stort adskilt kjøkken med integrerte hvitevarer.
Gang med lagringsplass og mellomgang med noe skapplass.
Ellers pent flislagt bad.
Garasje.

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

Daniel Bigom
Atrium Eiendomsmegling AS
daniel.bigom@privatmegleren.no
+47 456 67 979

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse

Postnr.

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

    Nei Ja

    Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

    Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

    Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

    Nei Ja

    Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2



Tamburveien 15D, 0485 Oslo

Utfyllende informasjon

- **Leiligheten**
- **Sameiet**
- **Nærområdet**
- **Økonomi og lovverk**
- **Budgiving og overtakelse**

Kort om boligen

Velkommen til en stor og deilig toppleilighet, i et attraktivt boligområde på «øvre Nydalen». Leiligheten er gjennomgående, med mange vinduer og godt lysinnslipp. Terrassen byr på over 20 kvm boltreplass, mulighet for flere soner og mange soltimer med sin sørvestvendte plassering. Boligen har en svært praktisk beliggenhet - tilbaketrukket og usjenert - men samtidig kort gange til butikker, kafeer og restauranter i Nydalen og Storoområdet.

- Romslig og gjennomgående.
- Solrik, usjenert terrasse med sol fra ca. 10 - 21:30 i sommerhalvåret
- Stilig og vareeffektiv peisovn fra 2021 (ny pipevifte 2023)
- Sameiet har nylig gjort et vedlikeholdsløft med bl.a. nye vinduer (tre-lags isolerglass), ny ytterdør, etterisolering og skifte av ytterkledning (2023-2024)
- IN-ordning for fellesgjelden. Nedbetaling vil redusere månedtlige felleskostander til 4255,- i måneden.
- Garasjeplass med elbil-lader (montert 2025) i byggets underetasje
- Bod på 6 kvm i garasjen
- Nærhet til sentrum, Akerselva og marka.
- Svært gode kollektivforbindelser

Dette er den perfekte leiligheten til deg som ønsker et urbant byliv sammen med kort avstand til grønne omgivelser og Oslomarka.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Tamburveien 15D, 0485 OSLO
Gårdsnummer 77, bruksnummer 214, seksjonsnummer 4, kommunenummer 301

Arealer

Totalt bruksareal (BRA): 110 kvm
Totalt primærrom (BRA-I): 104 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e): 6 kvm
Terrasseareal (TBA): 21 kvm

Innhold

Primærrom:
2. etasje 104 kvm: Entré/vindfang, hall, baderom, toalettrom, tre soverom, mellomgang, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 29.09.2026 utført av Tyder AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk.

Byggemåte

Bygningen er iht. tilstandsrapport oppført i betong.
Yttervegger forblendet med teglstein og trepanel. Etasjeskiller av betongelementer.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på.

Oppsummering av tilstandsrapport

Oppsummering av de viktigste punktene i tilstandsrapporten (se skjermutklipp fra rapportens side 3 under). Merk ingen TG3, og kun noen fra TG2-anmerknnger. Komplett tilstandsrapport og selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i disse før bud inngis.



Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Endemuffene på rør-i-rør-systemet er ikke tilfredsstillende tettet i kjøkkenet.	Side 14
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 18 mm i stue og ca. 16 mm i hall/gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 15 mm på 2 meter til TG 2.	Side 18

Standard

Velkommen til Tamburveien 15D - En stor familieleilighet med en praktisk og romslig planløsning. Leiligheten har store oppholdsrom og svært godt lysinslipp gjennom alle vindusflatene, og gjennomgående god standard.

Vindfang / entré: Praktisk og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy. Ny garderobeløsning og Pergo laminatgulv (2024).

Hall: Stor og åpen hall med adkomst til alle deler av leiligheten.

Kjøkken: Stort og romslig kjøkken med tidløs kjøkkeninnredning (Blum). Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har integrert induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet er av god størrelse med god skap- og benkeplass. Fliser malt i 2021. Hyggelig spiseplass ved vindusrekken. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Stue:Stor og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen den romslige stuen er det god plass til stor spise- og sofagruppe. Varmefolie og ny hjørnepeis fra Scan (5003) varmer godt i vinterhalvåret.

Veranda/altan: En meget romslig terrasse på i overkant av 20 kvm med suverene solforhold fra tidlig morgen til sen kveld på sommerstid. (Sol fra ca. 10:00 til ca. 21:30). Terrassen oppleves som usjenert og privat uten gjenboere, med hyggelig utsyn mot Nydalen og Holmenkollen. På terrassen er det god plass til sittegruppe og spisebord, samt gassgrill.

Hovedsoverom (Soverom I): Stort og romslig hovedsoverom som vender ut mot terrassen. Her har man god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. I gangen mellom hovedsoverommet og badet er det etablert en garderobeløsning.

Soverom II: Soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Plass til ytterligere oppbevaringsmøbler eller skrivebord. Ypperlig barnerom med nærhet til hovedsoverommet. Veggen som grenser til stuen, har ekstra lydisolering.

Soverom III: Soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Plass til ytterligere oppbevaringsmøbler eller skrivebord. Eventuelt velegnet som gjesterom og kontor.

Bad: Tidløst flislagt baderom, bestående av dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med underskap, speilskap, skittentøy- og oppbevaringsskap, og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

WC: Flislagt WC-rom med klosett, servant og speil. Liten panelovn.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på baderommet, og varmefolie i store deler av leiligheten (kjøkken, stue, hall, mellomgang, soverom II + III). Vegghengte panelovner på kjøkken, WC-rom og vindfang/entre. I tillegg er det en stor og varmeeffektiv peisovn i stuen, for vedfyrt varme.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 28.10.1987.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

2. A-60 vegg mellom boder og garasjeanlegg må oppsettes i h.h.t godkjente tegninger.

3. Inngangstrapper for 2.etg. med boder, må oppsettes i h.h.t. approbasjonen.

Det er uklart om dette er utført.

Det foreligger approbasjon vedr. tilbygget av vindfang og boder.

Begge byggesaker ble henlagt uten ferdigattest i henholdsvis 25.05.92 og 22.02.95. Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader.

Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det er avvik fra seksjoneringstegninger og dagens løsning, dette gjelder vindfang. Vindfang er ikke inkludert i de originale seksjoneringstegningene og er derfor på papiret ikke en del av seksjonen som utgjør leiligheten formelt sett. Kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med dette.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 73284, tinglyst 06.11.1987, type heftelse:

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for: 20.000,-

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst 5 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelser om vann/kloakk. adkomstrett, erklæring/avtale om trafo, og erklæring/avtale om utskillelse/bebyggelse av denne leiligheten.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Eventuell adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Radonmåling foretatt av nåværende eier med AirThings View Plus viser målinger på ubetydelige 8 Bq/m3 (grenseverdi for akeptabelt radonnivå er 100 Bq/m3, og skal ikke overskride 200 Bq/m3 i oppholdsrom; i følge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).

Eventuielle leietakere må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.Det beregnes et gebyr på kr. 600,- pr. år til dekning av administrasjon, som betales månedlig sammen med fellesutgiftene.







Beliggenhet og tomteforhold

Noe bortgjemt, men sentralt beliggende i moderne Nydalen, ligger leiligheten med gangavstand til alle hverdagens fasiliteter. Sameiet er omkranset av opparbeidede grøntområder og hyggelige gangstier for beboerne. Her bor du med kort vei til både Akerselva, marka og Oslo sentrum – en ideell kombinasjon for deg som ønsker nærhet til både natur og byliv.

Nydalen har utviklet seg fra tradisjonelt industriområde til et levende, moderne bydelssenter i Nordre Aker, med et bredt utvalg av servicetilbud i nærområdet. Langs Akerselva finner du flotte turmuligheter, badeplasser, treningsmuligheter og rekreasjonsområder. Beliggenheten passer perfekt for deg som vil bo bynært og aktivt, samtidig som du har kort vei til natur og friområder. Deichmanske Nydalen ligger i gangavstand, med gode fasiliteter og varierte arrangementer for både barn og voksne.









Kun fem minutters gange fra boligen ligger Storo Storsenter, med rundt 140 butikker fordelt på 50 bransjer. Her finner du blant annet Vinmonopolet, dagligvare, kafeer og et stort utvalg butikker og spisesteder. Torgbygget i hjertet av Nydalen byr i tillegg på flere serveringssteder og servicetilbud, som Godt Brød, apotek, matbutikk, vinmonopol og frisør. Populære restauranter som Mammas Pizza, Nami, Crudo, Los Tacos, Kinnara og Sumo er også innen kort gangavstand – noe for enhver smak.

For den treningsglade finnes SATS både på Storo og i Nydalen, Evo Nydalen ved Torgbygget og SiO Treningssenter i BI-bygget. Utendørs venter Akerselva med flotte muligheter for både joggeturer og søndagsturer. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg raskt inn i marka – for eksempel til Skar (Maridalen), Solemskogen og Movatn. Norges største kinosenter, Odeon på storo, kino ligger kun fem minutter unna, og byr på filmopplevelser med IMAX-teknologi og Nordens største kinolerret. Leiligheten ligger i et området som treffer de alle fleste behov - og mer til!

Adkomst

Det vil bli skiltet med PROPR visningsskilt ved fellesvisninger.

Kollektivforbindelser

Det er særdeles gode kollektivmuligheter i området. Gangavstand til både T-bane, buss og tog i Nydalen, i tillegg til trikkene ved Storo. Fra holdeplassen i Tamburveien går buss 30 via sentrum til Bygdøy, i tillegg til busser til både Maridalen (#51), Solemskogen (#56), og Tveita T(#58). Buss 37 går via sentrum til Helsfyr fra holdeplassen utenfor Nydalen T og kjører nattruter. Det er også få minutters gange til Flybussen ved bussholdeplassen Nydalen stasjon, der også buss 23 og 24 går via Ring 3. Fra Nydalen Togstasjon går "Gjøviksbanen" (R31) som tar deg til Movatn stasjon på 13 minutter, eller til Oslo S på 10 min. Meget gode kollektivforbindelser for den friluftsinteresserte. I tillegg er det fine sykkelruter til store deler av byen og bysykkel muligheter utenfor Nydalen T og Thon Storo Storsenter.











Parkering

Det medfølger en fast garasjeplass med elbillader i oppvarmet anlegg i underetasjen til bygg 15. Kostnader for forbruk av strøm til elbil-ladere av faktureres den enkelte seksjonseier etter forbruk. I tillegg til det er det flere gjesteparkeringsplasser, blant annet ved oppmerkede plasser ved nr. 15. Gateparkering etter områdets bestemmelser (bl.a. i Spikerveien og Tamburveien). Det er innført beboerparkering i dette området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Barnehager, skoler og fritid

Barnehager: Eventyrstua barnehage (1-6 år) 6 min Nydalen alle barnehage (1-6 år) 8 min Bråtenalleen barnehage (0-6 år) 12 min	**Barneskoler:** Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.8 km Grefsen skole (1-7 kl.) 1 km Tåsen skole (1-7 kl.) 1.5 km
Ungdomsskoler: Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.4 km Engebråten skole (8-10 kl.) 1.9 km	**Videregående skole:** Nydalen videregående skole 0.8 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 5 656,7 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet. Sameiet har for tiden avtale om brøyting i vinterhalvåret via Vaktmesterkompaniet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2100 datert 08.12.1975.

Det gjøres oppmerksom om tomt syd for sameiet med adresse Sandakerveien 121, gnr 77 og bnr. 88 (Schibsted Trykkeri) er solgt til Obos eiendom. Tomten er til rettelagt for boligbebyggelse med saksnr. 2025/07764 på planinnsyn hos Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arbeidene med nyutvikling og boligbebyggelse er nå vedatt, og startet opp i 2026. De pågående rivearbeidene av Glasshallene er i følge prosjektets fremdrift planlagt fullført i løpet av oktober 2026. I følge prosjektets solstudie vil solforholdene på Tamburveien 15D ikke påvirkes av de planlagte nybyggene. Solstudien deles ut på visning. Mer informasjon om prosjektet finner du på OBOS sine nettsider.

Økonomi

Boligens kostnader

Fellesutgiftene er kr 7879,- pr. mnd. og inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, varmtvann, Drift og vedlikehold, fellesforsikringer, kommunale avgifter og nedbetaling av fellesgjeld. Ved innløsning av fellesgjelden gjennom IN-ordningen, reduseres fellesutgiftene til 4255,- pr. mnd.

Fellesutgiftene justeres normalt en gang årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter (på årsmøte).

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 11 000 kWh kr pr. år. Leiligheten har tegnet avtale om "Norgespris".

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett. Telias "Grunnpakke er" inkludert i fellesutgiftene.

Boligen betaler for tiden 2181,- i eiendomsskatt i 2026, fordelt over fire kvartalsvise avdrag. Eiendomsskatten i Oslo kommune er foreslått fjernet i byrådets budsjettforslag for 2027, men budsjettet skal ikke behandles/vedtas før i midten av desember 2026.

Sameiet har felles husforsikring i Storebrand Bank ASA med polisenummer: 8677739.
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for 2026 var kr 2 355 168,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) vil formuesverdien for 2026 bli kr 9 420 673,-.

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andel formue er kr 57 394,- pr. 31.12.2025
Andel fellesgjeld er kr 489 209,- pr. 29.09.2026

Total fellesgjeld for sameiet er kr 10. 642 550 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208011200 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 6,59% Restsaldo 10 642 550,06,- Innfrielsesdato: 30.03.2048	Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 Administrasjonsavtale: Ja Restsaldo for eierseksjon: 489 209,- Kapitalkostnader for eierseksjon: 3 624,15,-

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesummen (257 500,- v/ kjøp til antyd.) og leilighetens andel av eventuell fellesgjeld, samt:
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-
- Pantattest kjøper kr. 260,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter kr 545,- pr. stk.
- Eierskiftegebyr til sameiet kr. 1.000,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, avgifter og gebyrer ved kjøp til prisantydning er kr. 11. 049. 059,-

Av dette beløpet utgjør kr 489 209,- andel fellesgjeld som ikke skal innbetales, men følger boligen. (men som valgfritt kan innløses gjennom IN-ordningen, og redusere fellesutgiftene til 4255,-/mnd)

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperpakke hos HELP Forsikring på kr. 11.500,- for selveierleiligheter. Se mer info i annen del av salgsoppgaven.

Annen viktig informasjon

Eiere

Hans Olav Drømtorp Kristiansen

Anna Nøkland

Informasjon om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Sameiet Tamburveien 11-15, med sameiebrøk 111/3100.
Sameiet består av 32 seksjoner.
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dugnad to ganger i året (høst og vår).
Dyrehold er tillatt, under den forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Styret skal orienteres før anskaffelse av dyr.

Foretatt påkostninger de senere år:
2026: Skifte av beslag på 2 piper og utbedringer av tekking i nr. 11

2023-2024: Stort vedlikeholdsløft for sameiet, med etterisolering av yttervegger og ny kledning, maling av fasade i fargen Grønn Umbra, nye trelagsvinduer i hele sameiet, nye ytterdører og terrasssedører, nye beslag og tekking av terrasser. (Valgfrie tilvalg: nytt terrassegulv og skyvedør til terrasse).

2018-2020: Infrastruktur til elbil ladere i garasjeanlegg.
2019: Nytt postkassestativ.
2018-2020: Gjennomført utskifting av gatebelysning
2019: Fibernett.

Planlagte påkostninger i 2027: ingen konkrete planer om særskilte påkostninger utover ordinært vedlikehold.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Selgere er fleksible på overtakelsesdato.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige. Vedlagt salgsoppgaven følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter må sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Boligkjøperforsikring

Innen kontraktsignering ønsker vi at du tar stilling til om du vil kjøpe Boligkjøperpakken gjennom HELP – da er boligen ferdig forsikret! Boligkjøperpakken inneholder også en boligkjøperforsikring (rettshjelpsdekning). Les mer på informasjonsarket fra HELP i andre deler av denne salgsoppgaven.

Budgivning

Propr håndterer systemet for digital budgiving. Alle registrerte interessenter vil motta informasjon om budgiving per SMS. I budgivingsløsningen kan du følge med fra bud til bud, og budgiverne gir enkelt og trygt bud med BankID

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Anonymisert versjon av budjournalen vil ligge allment tilgjengelig på boligens prospekt-side på Propr.no.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglingsforetak (Propr) er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art. Derfor foregår budgiving gjennom pålogging med Bank ID.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at meglerforetaket får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Personvern

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har Propr plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. Her kan du lese om Propr sin personvernerklæring: https://propr.no/personvern

Lovanvendelse

Avhendingsloven

Eiendommen selges "som den er" og overdras slik den fremstår ved visning. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Dette innebærer at det først er en mangel ved eiendommen dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Det er begrenset levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner, og byggeskikk og teknologi endrer seg stadig. Bruksslitasje og elde er normalt, og kjøper må ta i betraktning at eiendommen har vært benyttet siden byggeår. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig dårligere stand strengt, noe som innebærer at en del avvik fra det som forventes, må aksepteres.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven, selgers egenerklæringsskjema og øvrige vedlagte dokumenter før bud inngis. I tillegg oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Tilsvarende behøver ikke åpenbare eller synlige feil å være beskrevet i salgsoppgaven. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Dato: Sist oppdatert: 30.09.26 [Dokument slutt]

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**