

Tromsøgata 13A



Velkommen til

Tromsøgata 13A



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Trehusidyll på Rodeløkka

Sjarmerende selveierleilighet i karakteristisk trehus på Rodeløkka I Gulvareal på 52m² I Sydvestvendt balkong I Peisovn

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	123 940,-
Omkostninger	119 420,-
Totalpris	4 843 360,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 265,-
BRA-i	42 m²
Totalt BRA	44 m²
Etasje	2.

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1848
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tromsøgata 13A, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En gjennomgående, lys og sjarmerende endeleilighet med sydvestvendt balkong. Leiligheten ligger i et karakteristisk trehus i idylliske omgivelser i hjertet av Rodeløkka.

Høydepunkter:

- Unik og sjarmerende loftsleilighet
- Stor ett roms leilighet, inndelt i soner
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Gulvareal målt til 52m^2
- Gode lysforhold med vinduer på tre sider
- Peisovn som er synlig fra hele leiligheten
- Mønehøyde målt til 3,3 meter
- Synlige tømmervegger
- Felles takterrasse
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet
- Nærhet til alt av servicetilbud, fasiliteter og offentlig kommunikasjon
- Tilbaketrukket, sentral og meget attraktiv beliggenhet på Rodeløkka

Arealer og innhold

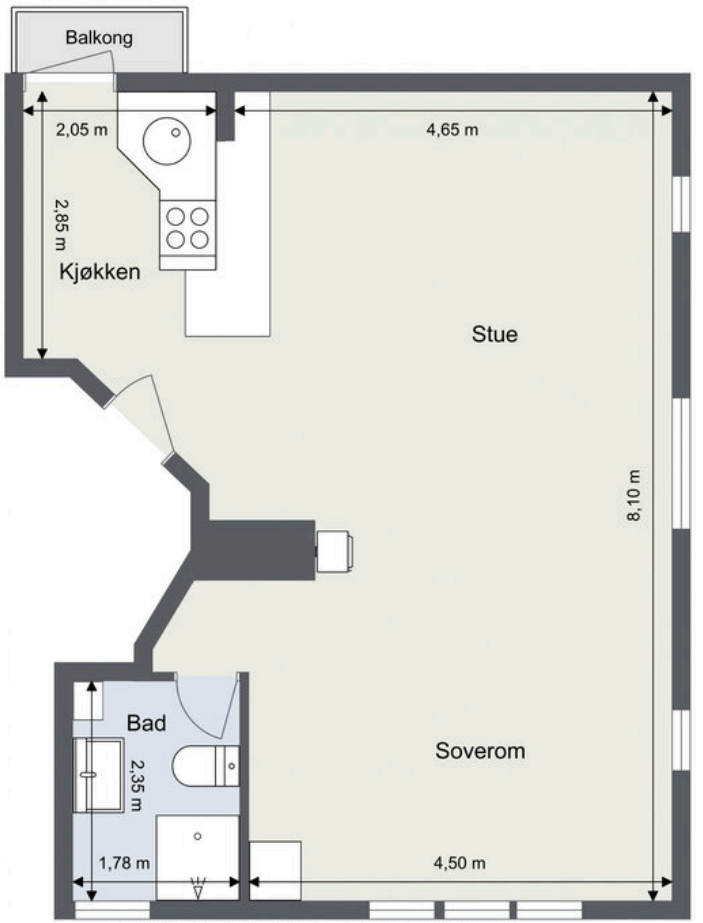
BRA-i:	42 m²
BRA-e:	2 m²
Totalt BRA:	44 m²
TBA:	1 m²

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 42 m². Stue/kjøkken/soverom og bad.
Total BRA: 42 m².
TBA: 1 m². Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken.

1. etasje:
BRA-e: 2 m². Bod.
Total BRA: 2 m².

Tromsøgata 13A
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




















XTANTA








Electrolux


















ANTIK-
KONSTHANDEL
EK 90616

Informasjon

Tromsøgata 13A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0454/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tromsøgata 13A, 0565 OSLO
Gnr 227, bnr 424, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Oda Berby

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
123 940,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 723 940,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
118 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 843 360,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 856 060,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1848

Etasje
2.

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken/soverom og bad.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 1 kvm. Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdig areal (ALH): 10 m^2
Gulvareal (GUA): 52 m^2

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Stue/kjøkken/soverom og bad.

Leiligheten disponerer en bod i felles separat bygning på ca. 2 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er fra 2002. Plassbygget innredning med slette fronter, åpne hyller og forheng. Flislagt benkeplate. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer
som platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Våtrom:
Badet er fra 2002. Flislagte gulv og vegger. Taket har panel. Rommet har elektriske varmekabler. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Innvendig:
Overflater gulv med fliser og skipsgulv.
Overflater vegger med glatte malte vegger og tømmer.

Overflater himling med malt panel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast. Forøvrig ukjente skjulte avløpsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert ved inngangsdøren.

Pipe/Ildstad:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Balkong:
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

Diverse utstyr:
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har byttet ut peis i 2025. Diverse firmaer innblandet i riving, bæring og montering Se fakturaer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frostsikring av rør til min leiligheten, 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: En usikret ødelagt lampe på veggen ved vinduet, metallister nederst på dusjkabinett er løsnet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Peisen var gammel og glasset knust, ble byttet ut i 2025. Se faktura.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Sprekk i veggen på balkongen. Vinduer på soverom bør byttes ut. Varmekabler i gulv sluttet delvis å fungere i 2025, har ikke blitt undersøkt videre.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Skjeve gulv.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: To av fire stekeplater på kjøkkenet fungerer bare i ti minutter før de skrur seg av. Det gjelder de to til høyre.

25. Vet du 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?
Svar: Ja.
Beskriv: Pågående sak om bygging av boder i bakgården i regi av seksjon 1 og 2.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Fellesugifter blir økt ila 2025 pga vedlikehold, ca 20% økning.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Utvendig:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Utvendig med stående kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 21 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 23 mm gjennom hele rommet i stuen.

Bygget er gammelt og det må forventes vesentlige skjevheter.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert ved inngangsdøren.

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

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.
Svar: Ukjent.

Spørsmål til eier:

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar: Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Fremvist samsvarserklæring for fast tilkobling av VVB.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei.

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

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

Generelt om anlegget:

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Svar: Ja.

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

Inntak og sikringsskap:

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Svar: Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja. Eier opplyser at varmekabler i stuen ikke fungerer og er årsaken til TG3. Kostnader er beregnet for kontroll/kartlegging av årsak. Ytterligere kostnader må forventes etter at årsaken er avdekket.

Forhold med TG2:
Det er ikke fremvist dokumentasjon for alle arbeider utført etter 1999.

Generell kommentar:
Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Takstmann har satt TGU på følgende:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det var loftsluke i gangen, men var ikke mulig å åpne på befaringen. Loftet går ikke over denne leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe nedbøying på taket er synlig fra bakkenivå.

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger av tømmer og mot naboseksjon.
Ingen symptomer på fukt ved andre undersøkelser.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner er fulle av støv fra takstein.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe spredt råte i kledningen og sprukket kledning på vegg ved balkongen.

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ukjent alder, men eldre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et sprukket glass på badet.

Innvendig > Overflater
Overflater gulv med fliser og skipsgulv.
Overflater vegger med glatte malte vegger og tømmer.
Overflater himling med malt panel.

Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert på befaringen. Det er flyttet på enkelte møbler, men kan være forhold som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Det var pågående arbeider på vegg og gulv mot badet (innkassing av rør).

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Enkelte rør med høy alder (til kjøkken).

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved

oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Ukjent sluk (under dusjkabinett) og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er usikkerhet rundt sluket og særlig tilslutning av membran mot sluket.
Alder på sluket er ukjent.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.
For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Utleie skal meddeles styret for registrering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyrt ovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh (april 2024-april 2025).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 265,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett (Telia), felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, mm.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil justeres opp med 10-20% i juli/august 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 2 265,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.
Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 085 064,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 340 255,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av internett tjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tromsøgata 13, orgnr. 997 126 068

Om sameiet

Sameiet Tromsøgata 13 består av 4 seksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret for registrering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 123 940,- pr. 27.05.2025

Sameiet har lån i DnB
Samlet lån for sameiet: kr. 522 383,-
Rente: 8,35%
Siste termin: 01.08.2038

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader avholdes siste lørdag i april og siste lørdag i september. Se sameiets husordensregler for ytterligere informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon om dyrehold.

Sameiets forsikring

If Forsikring
Polisenr. SP610041.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 306 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Takstmann har satt TG2 på følgende:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligstrøk med eldre sjarmerende trehusbebyggelse sentralt på Rodeløkka. Fra boligen er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et pulserende forenings- og kulturliv, hyggelige kafeer og populære restauranter. Boligen ligger også med nærhet til flotte park- og grøntområder som f.eks. Sofienbergparken og Birkelunden med sitt yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren,

eller Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage. Kort vei til absolutt "alt", men allikevel tilbaketrukket.

Fantastiske rekerasjonsmulighteter i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Det er en fin spasertur på ca. 15 minutter fører deg til Sørenga ved Operaen.

Området har kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, ballbinge, lekeplass, Tøyenbadet, tennisanlegg og flere treningssenter som blant annet SATS Carl Berner, Fresh Fitness i Dælenenggata og Elixia på Ringnes Park.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved en rekke dagligvarekjeder i nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner Passasjen, Ringnes Park Senter og Mathallen et variert utvalg. Grünerløkka har også et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kafeer, barer, restauranter og frisører m.m.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Carl Berner plass, Sofienberg og Birkelunden.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Offentlige forhold

Ferdigattest

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken og soverom har endret plassering i forhold til fremviste seksjoneringstegninger. Ikke påvist bruksendring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til FELT A Spesialområde-bevaring (bolig) - S-3026, 14.12.88. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tromsøgata 13 A - Oppføring av utvendig trapp og bod i bakgård og riving av eksisterende trapp - Allerede igangsatt tiltak
Saksnummer 202461823 - Byggesak
Mottatt sak 12.11.2024
Status Tillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/227/424/4:
23.10.1928 - Dokumentnr: 924539 - Erklæring/avtale
vedr. salg av øl m.v.
Rettighetshaver A/S Ringnes Bryggeri
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:424
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1984 - Dokumentnr: 64541 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens oransje liste som betyr at bygget er vernet etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 55 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. kr. 25 949,-

Samlet skal selger betale kr. 129 639,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Vedlegg

Tromsøgata 13A

Tilstandsrapport

Leilighet i flermannsbolig
Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 424, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1668 **Referansenummer:** JI2123

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens . etasje og inneholder: Bad, og åpen stue/kjøkken/soveromløsning. Utgang fra kjøkken til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand. Leiligheten er i et gammelt trehus og det må forventes nedsatt isolasjon og vindsperrefunksjon.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1848

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Utvendig med stående kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med fliser og skipsgulv.
Overflater vegger med glatte malte vegger og tømmer.
Overflater himling med malt panel.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2002 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2002 iflg tidligere salgsoppgave.
Plassbygget innredning med slette fronter, åpne hyller og forheng.
Flislagt benkeplate. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast. Forøvrig ukjente skjulte avløpsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert ved inngangsdøren.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i flermannsbolig

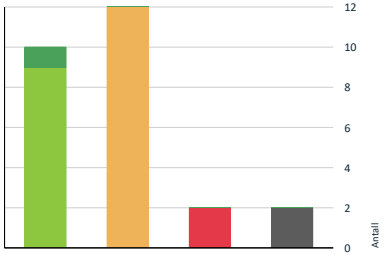
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjøkken og soverom har endret plassering i forhold til fremviste seksjoneringstegninger. Ikke påvist bruksendring.

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

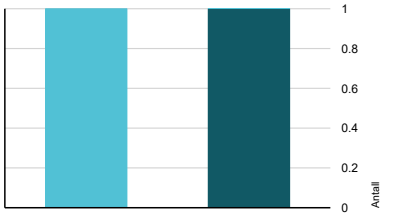
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en firemannsbolig. Bygningsdeler som er særlig tilknyttet leiligheten er vurdert. Det gjelder tak og yttervegger som er mot boligen.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk Gå til side

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1848

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner er fulle av støv fra takstein.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner bør rengjøres for å unngå vanninntrenging.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe spredt råte i kledningen og sprukket kledning på vegg ved balkongen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning bør skiftes for å unngå utvikling. Normalt er disse konstruksjonene sameiets vedlikeholdsplikt. Hva som gjelder her er uvisst.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er energiutfordrende og det må forventes trekk fra veggene.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det var loftsluke i gangen, men var ikke mulig å åpne på befaringen. Loftet går ikke over denne leiligheten.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe nedbøying på taket er synlig fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ukjent alder, men eldre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et sprukket glass på badet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sprukket glass bør skiftes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.
Rekkverkshøyde målt til 1,02 meter.

Balkongen er ny iflg eier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med fliser og skipsgulv.
Overflater vegger med glatte malte vegger og tømmer.
Overflater himling med malt panel.

Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert på befaringen. Det er flyttet på enkelte møbler, men kan være forhold som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var pågående arbeider på vegg og gulv mot badet (innkassing av rør)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Arbeidene bør ferdigstilles.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 21 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 23 mm gjennom hele rommet i stuen.

Bygget er gammelt og det må forventes vesentlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse. Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Eldre piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2002 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Så lenge det dusjes i dusjkabinett som i dag er det ikke nødvendig med tiltak. Dersom dusjkabinettet fjernes må det fjøres tiltak for å beskytte vinduet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Så lenge det dusjes i dusjkabinett som i dag fungerer fallet i brukssituasjonen. Om dusjkabinettet fjernes må det forventes senere avrenning til sluket. Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk (under dusjkabinett) og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er usikkerhet rundt sluket og særlig tilslutning av membran mot sluket.
Alder på sluket er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak:

Dersom membranen ikke er fagmessig tilsuttet sluket kan det føre til lekkasje. Risikoen for lekkasje er noe mindre med dusjkabinett så lenge sluket er rengjort og vannet renner fritt slik at vannstanden ikke øker i sluket.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger av tømmer og mot naboseksjon.
Ingen symptomer på fukt ved andre undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2002 iflg tidligere salgsoppgave.
Plassbygget innredning med slette fronter, åpne hyller og forheng. Flislagt benkeplate. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tilstandsrapport

Enkelte rør med høy alder (til kjøkken).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Forøvrig ukjente skjulte avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert ved inngangsdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Fremvist samsvarserklæring for fast tilkobling av vvb.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier opplyser at varmekabler i stuen ikke fungerer og er årsaken til TG3. Kostnader er beregnet for kontroll/kartlegging av årsak. Ytterligere kostnader må forventes etter at årsaken er avdekket.

    Forhold med TG2:
    Det er ikke fremvist dokumentasjon for alle arbeider utført etter 1999.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

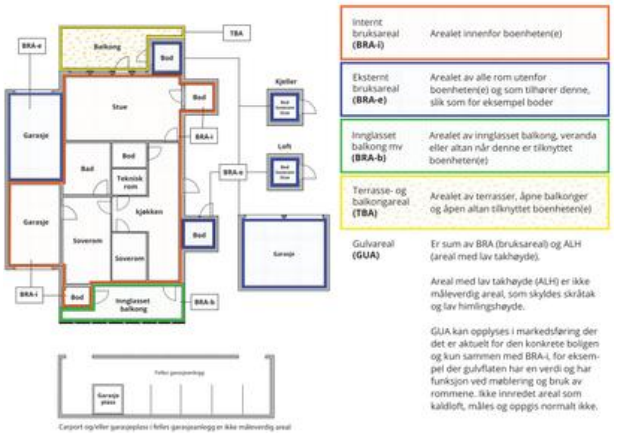
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje	42			42	1	10	52
SUM	**42**				**1**	**10**	**52**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Stue/kjøkken/soverom		

Kommentar

Mønehøyde er noe varierende, men er målt til ca 3,3 meter.
Eier påviste bod i felles separat bygning. Boden er målt til 2 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken og soverom har endret plassering i forhold til fremviste seksjoneringstegninger. Ikke påvist bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Entrédøren er ikke merket med brannklassifisering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Installert ny vedovn. Fremvist faktura.
- Ny varmtvannsbereder. Fremvist faktura.
Frostsikring av vannrør. Fremvist faktura.
- Ny balkong og balkongdør i regi av sameiet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i flermannsbolig	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Oda Christina Berby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	424		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tromsøgata 13 A

Hjemmelshaver
Berby Oda Christina

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025	Pkt 4: - På befaringen ble det opplyst at det var fjernet en el-boks. - På befaringen ble det opplyst at det var lagt opp varmekabel til vannrør.	Gjennomgått		Nei
NM Byggservice AS	07.02.2025	Faktura: - rive vegg ved bad, etterisolering, mont. av gips plate, rive peis, avretting av gulv, søyle ved peis	Gjennomgått		Nei
NM Byggservice AS	18.03.2025	Faktura: - Murerarbeid ved peis	Gjennomgått		Nei
AQUARØR AS	16.11.2024	Faktura: - Ny varmtvannsbereder, lekkasjestopper, montering oppvaskmaskin, montering vaskemaskin	Gjennomgått		Nei
AQUARØR AS	04.01.2025	Faktura: - Koblet bereder	Gjennomgått		Nei
Optimal Elektro AS	18.12.2024	Samsvarserklæring: - Direkte koble VVB.	Gjennomgått		Nei
Vangsøy Rørtekniske AS	31.12.2024	Faktura: - Frostsikre rørtrasé fra underetasje til leilighet i øverste etasje. Rørene går via soverom i leilighet i midtetasjen.	Gjennomgått		Nei
Kartverket		Seksjonering	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	Skrivefeil på elektrisk anlegg rettet
3	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tromsøgata 13 A, 0565 OSLO
Gnr 227 - Bnr 424
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI2123

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berby, Oda Christina	9578-5999-4-1708642	2025-06-06 16:48:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0454/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tromsøgata 13A, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Oda Berby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP610041.10.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har byttet ut peis i 2025 Diverse firmaer innblandet i riving, bæring og montering Se fakturaer

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frostsikring av rør til min leiligheten, 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: En usikret ødelagt lampe på veggen ved vinduet, metallister nederst på dusjkabinett er løsnet

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

Beskriv: Peisen var gammel og glasset knust, ble byttet ut i 2025 Se faktura

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Sprekk i veggen på balkongen Vinduer på soverom bør byttes ut Varmekabler i gulv sluttet delvis å fungere i 2025, har ikke blitt undersøkt videre

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Skjeve gulv

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: To av fire stekeplater på kjøkkenet fungerer bare i ti minutter før de skrur seg av. Det gjelder de to til høyre.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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?

Ja

Beskriv: Pågående sak om bygging av boder i bakgården i regi av seksjon 1 og 2

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fellesugifter blir økt ila 2025 pga vedlikehold, ca 20% økning

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0454/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berby, Oda Christina	**2025-06-06**

Identifikasjon

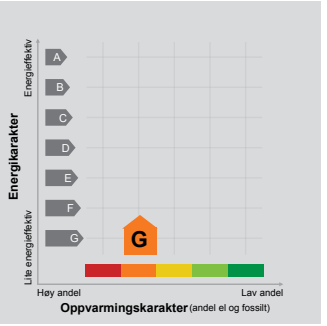
bankID Berby, Oda Christina

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tromsøgata 13A
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567278
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-126777
Dato	27.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1848
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Maja Thomson Brænde

Tromsøgata 13 B
0565 Oslo

Vår ref: 13-0454/24
Oslo, 26.05.2025

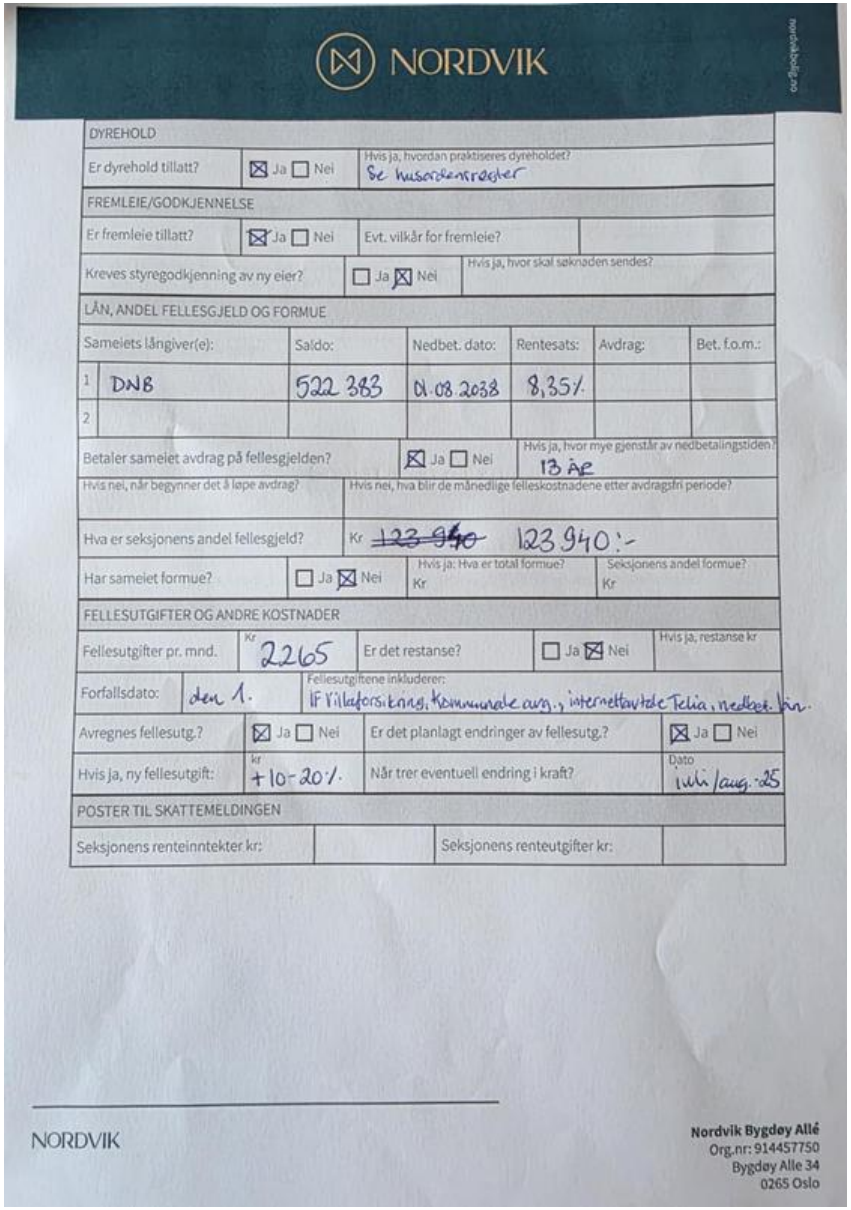
Megleropplysninger på Tromsøgata 13A - gnr. 227, bnr. 424, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Oda Berby	Tromsøgata 13A, 0565 Oslo	01.09.1982

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	SAMEIET TROMSØGATA 13			
Styreleder	Navn: MAJA T. BRÆNDE	Tlf.: 408 30 283	E-post: majathob@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 227	Bnr.: 424	Snr.: 4	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	997 126 068	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Oda Berby		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF VILLAFORSIKRING, SP61004/2.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	



NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Se husordensregler

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	522 383	01.08.2038	8,35%		
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	13 År
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr ~~123 940~~	123 940:-	
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2265	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	den 1.	Fellesutgiftene inkluderer:	IF Villaforsikring, Kommunale avg., internettavtale Telia, nedkast. lin.		
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr +10-20%	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato juli/aug.-25	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER				
Skriv her:				

For Maja Thomson Brænde

27/5-25 Oslo
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ✓ Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- ✓ Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- ✓ Kopi av vedtekter/husordensregler
- ✓ Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post n.osnes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Nina Osnes
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

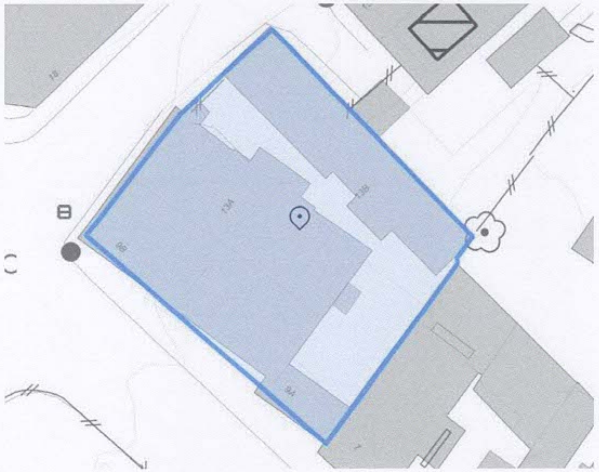
Telefon: +47 932 68 753
n.osnes@nordvikbolig.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET TROMSØGATA 13

Vedtatt i sameiermøte
den 06.09.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tromsøgata 13, har gårdsnummer 227 og bruksnummer 424 i Oslo kommune og omfatter adressene Tromsøgata 13 A & B, samt Solhauggata 9 A & B.



Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.1984 og ble registrert i Brønnøysundregisteret 26.07.2011 med organisasjonsnummer 997 126 068.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet består av 4 seksjoner. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonene er oppdelt på følgende måte:

Seksjon	Type	Kvm(brutto)	Brøk
Seksjon 1 Består av: Tromsøgata 13B Solhauggata 9B Solhauggata 9A	 Bolig Bolig Hybelleilighet	 46 85,6 35	 11,9 22.2 9.1 (totalt 43.2)
Seksjon 2 1. etasje	Bolig	114,5	29,7
Seksjon 3 2.etg til venstre	Bolig	53,7	13,9
Seksjon 4 2.etg til høyre	Bolig	50,7	13,6
Totalt		385.5	100 (%)

2. 2 **Rettslig rådighet over seksjonen**
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2. 2.1 **Bruk av seksjonen**
Endring av bruken av seksjonen fra næring til bolig eller omvendt, kan ikke skje uten reseksjonering. Det innebærer at eieren av seksjonen må ha sameiets flertall med 2 tredjedels flertall av de avgitte stemmene, for å søke om bruksendring.

2.2.2 **Ikke lov å erverve mer enn to seksjoner**
Det følger av eierseksjonsloven §22, 3.ledd, at ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Begrunnelsen er at man ønsker å spre eiendomsretten og hindre interessekonflikter ved at f.eks. et stort antall seksjoner kjøpes for utleie. Begrensningen gjelder kun for boligseksjoner.

2.2.3 **Utleie av seksjonen**
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter for Sameiet Tromsøgata 13, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
2. 3. 1 **Bruksenhetene og fellesarealer**
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av minst to tredjedeler av sameiet (ved stemmelikhet – altså 2 mot 2 - foretas loddtrekning). Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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 sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Fellesarealer i Sameiet Tromsøgata 13 omfatter takterrassen, bakgården og trappeoppgangen. Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, samt utskifting av vinduer og balkongdører, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av inngangsdører til seksjonene påhviler hver enkelt eier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.
I Sameiet Tromsøgata 13 har vi følgende fellesutgifter:

- If villaforsikring
- Kommunale Avgifter
- Telia
- Lån

Dersom det er nødvendig å ta ut enkelte beløp ut over de faste utgiftene, skal disse på forhånd godkjennes av to tredjedeler av sameiets medlemmer.

Styreleder skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor/inkassoselskap gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret til sameiets konto i DNB: kontonummer 1503.23.45465. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret i sameiet skal ha fullt innsyn på sameiets konto og styreleder påser at nødvendige betalinger (både inn og ut) blir gjennomført i riktig tid.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning av et beløp til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Dette beløpet er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnadene (inkludert penger til vedlikehold) skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Se gjeldende brøk side 1.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon i sameiet Tromsøgata 13 har en stemme. Det vil si at det er 4 personer som har stemmerett over til sammen 4 seksjoner.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll/referat over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Styreleder skal kalle inn til sameiermøtet. Det skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styreleder skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan nestlederen kalle inn. Dersom dette ikke skjer kan en sameier kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Alle sameiere i Tromsøgata 13 er medlemmer av styret (sameiet fungerer også som styret). Styret skal ha en styreleder, en nestleder og en regnskapsfører, evt. kan regnskapsføringen utføres av styreleder eller nestleder. Styrets leder (styreleder) og nestleder velges på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmer tjenestegjør så lenge de er boende i sameiet eller til annet blir avtalt ved et styremøte.

7. 2 Styreleders oppgaver og myndighet
Styreleder skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styreleder skal kalle inn til sameiermøter, se punkt 6.2.

Samtlige styremedlemmer skal ha innsyn i sameiets konto. Styrets medlemmer har i fellesskap ansvar for å påse at fellesutgifter – både inn og ut - blir betalt i tide. Dersom styreleder og regnskapsfører ikke overholder sine forpliktelser, har styret gjennom sin nestleder myndighet til å gjøre endringer både i Brønnøysundregisteret og i sameiets nettbank.

Styreleder skal også holde oversikt over sameiets vedtekter og sende sameiet forslag til oppdateringer ved behov (som må besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, se punkt 13).

Styreleder kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet. For eksempel igangsettelse av tvangssalg på grunn av mislighold, se punkt 10. NB. Dersom styreleder misligholder sine plikter, kan nestleder sette i gang tiltak, se punkt 10.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styreleder om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styreleder sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Sameiets perm
Referater fra sameiermøter og øvrig dialog på e-post rundt beslutninger i sameiet, skal sammen med regnskapet arkiveres i sameiets felles perm.
Sameiets styreleder er ansvarlig for oppdatering, arkivering i og oppbevaring av permen. Denne skal oppbevares i trappeoppgangen slik at den er tilgjengelig for alle sameiere.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Dette inkluderer manglende betaling av felleskostnader.

Ved manglende innbetaling av husleie, vil dette bli fulgt opp av sameiets styreleder. Dersom manglende innbetaling ikke har funnet sted innen 3 måneder fra første varsling, vil sameiets styreleder sende et krav om betaling og dersom da fristen for innbetaling ikke respekteres, vil saken gå til retten.

Dersom det er styreleder selv som misligholder sine plikter, skal nestleder igangsette nødvendig tiltak, eventuelt med bistand fra regnskapsfører.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg

hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Dato: 29. april 2025

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Husordensregler for Sameiet Tromsøgata 13

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Tromsøgata 13. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Tromsøgata 13 har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i Tromsøgata 13 oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles sameierne og naboene i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles sameierne og naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 08:00–18:00.
Lørdager klokken 11:00–16:00.

Dersom det kreves å utføre arbeid ut over tidspunktene over, må det klargjøres med styret.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages sopp, gnagere, veggdyr eller andre skadegjørere i boligen.

At takterrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboerne står også ansvarlig for å fjerne løv, snø og is fra denne etter behov.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne forplikter seg til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Større pappesker, elektriske artikler, glass og andre farlige gjenstander kan kastes på Gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i oppgang.

Mat skal ikke legges ut på sameiet område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Oppgangen skal holdes fri fra personlige eiendeler, ved midlertidig behov avklares dette med styret.

Ugress skal fjernes fra fasade og bakgård en gang i året eller etter behov.

Felles ytterdør skal alltid være lukket og låst.

Fellesarealer vedlikeholdes og rengjøres i henhold til gjeldende vedlikeholdskalender (s.4).

5. Dyrehold

Selv om sameiet generelt har fritt dyrehold, vil uansvarlig dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kunne følges opp som mislighold.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

For hver enkelt bolig gjelder:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Yttergang (i første etasje) og trappeoppgang i sameiet er en viktig del av fellesområdene, som må brukes hensynsfullt for å sikre trygghet, tilgjengelighet og brannsikkerhet.

Yttergang og trappeoppgang skal brukes på en måte som ikke skaper ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dette inkluderer også lagring av gjenstander i oppgangen. Hvis lagringen forhindrer muligheten til å bruke oppgangen som en rømningsvei eller øker brannfaren, må styret gripe inn. Spesielt viktig er dette med tanke på brannsikkerhet, da røyk og hindringer i trappeoppgangen kan være fatalt i tilfelle brann.

Styret har ansvar for å håndheve reglene om lagring og bruk av oppgangen. Dette er for å sikre at oppgangen alltid er en funksjonell rømningsvei og ikke utgjør en brannfare. Eiere må også ta ansvar for å følge reglene og unngå at gjenstander lagres i oppgangen på en måte som kan forstyrre eller skade fellesskapet.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

VEDLIKEHOLDSKALENDER - SAMEIET TROMSØGATA 13

Vinter	Ansvar
Pass på at vannrør ikke fryser	Alle seksjoner
Måke snø av takterrassen ved store mengder snø	
Måke og strø trapp og inngangsparti	Seksjon 2, 3 og 4
Vaske yttergang	Seksjon 2
Vaske trappeoppgang	Seksjon 3

Vår	
Opprydding og vårrengjøring bakgård	Alle seksjoner
- rense kumlokk i bakgården	Dugnad arrangeres den siste lørdagen i april
- vaske trappene med trappevask	
- vaske dekket på takterrassen etter behov	
- sette frem utemøbler	
- rense og rydde opp i søppelskuret	
- gjennomgå det som er i bakgården og evt. kaste det som ikke er i bruk	
- evt. husvask av port og søppelskuret	
Vaske balkongene	Seksjon 3 & 4
Vaske yttergang	Seksjon 3 & 4
Vaske trappeoppgang	Seksjon 3 & 4

Sommer	
Luke ugress rundt huset og i bakgården	Alle seksjoner
- Fasade mot Solhauggata	Seksjon 1
- Fasade mot Tromsøgata	Seksjon 2
- Bakgården	Seksjon 3 & 4
Vaske yttergang	Seksjon 3 & 4
Vaske trappeoppgang	Seksjon 3 & 4

Høst	
Opprydding og høstrengjøring bakgård	Alle seksjoner
- rense kumlokk i bakgården	Dugnad arrangeres den siste lørdagen i september
- rense takrenner	
- fjerne løv fra takterrassen	
- ved behov fjerne løv under terassebord på takterrassen	
- fjerne løv, evt. ugress rundt huset og i bakgården	
- pakke vekk utemøbler for vinteren	
Vaske yttergang	Seksjon 2
Vaske trappeoppgang	Seksjon 3 & 4

Desember	
Sjekk røykvarslere og brannslukningsapparater	Alle seksjoner

Fra: Maja Thomson Brænde <majatb38@gmail.com>
Sendt: mandag 28. april 2025 22:54
Til: Inger Vera Bjerke <ingervb@online.no>; Oda Berby <Odaberby@gmail.com>; anderstandersen@icloud.com
Kopi: Mathias Dundas Brandt <mathias.d.brandt@gmail.com>
Emne: Re: Innkalling til Årsmøte i Sameiet Tromsøgata 13

Innkalling til årsmøte Sameiet Tromsøgata 13

Når: Tirsdag 29.april kl.18:00

Hvor: Google Meet : https://meet.google.com/fjo-xpsa-pwx

AGENDA

1. Konstituering av styret

Ettersom det ikke ble avholdt årsmøte før i oktober i fjor, vil vi utsette valg av nytt styre til høsten 2025.

Styret i Sameiet Tromsøgata 13 er fremdeles:

Styreleder og regnskapsfører: Maja Thomson Brænde

Nestleder: Oda Christina Berby

Styremedlem: Inger Vera Bjerke

2. Årsberetning

3. Regnskap

Gjennomgang regnskap 2024

Status regnskap 2025

4. Vedta endring av vedtekter

5. Vedta Husordensregler

6. Vedta Vedlikeholdsplan

7. Vedta oppstart av videre utbedringer

8. Vedta økning av husleie fra 1.juli 2025

Vel møtt! :-)

tir. 22. apr. 2025 kl. 17:11 skrev Maja Thomson Brænde <majatb38@gmail.com>:

Hei

Minner om innkalling sendt via kalenderen med følgende agenda:

1. Regnskap

Gjennomgang regnskap 2024 (sendes ut innen mandag 28.april)

Status regnskap 2025

2. Vedta endring av vedtekter (nytt utkast sendes ut innen mandag 28.april)
3. Vedta Husordensregler (nytt utkast sendes ut innen mandag 28.april)
4. Vedta Vedlikeholdsplan (nytt utkast sendes ut innen mandag 28.april)
5. Vedta oppstart av videre utbedringer
6. Vedta økning av husleie fra 1.juli 2025

Øvrige saker som ønskes tatt opp, må meldes inn innen mandag 28.april.

Referat Årsmøte Sameiet Tromsøgata 13

Når: Tirsdag 29.april kl.18:00
Referent: Maja Thomson Brænde

AGENDA

1. Konstituering av styret
2. Årsberetning
3. Regnskap
   Gjennomgang regnskap 2024
   Status regnskap 2025
4. Vedta endring av vedtekter
5. Vedta Husordensregler og vedlikeholdsplan
6. Vedta oppstart av videre utbedringer
7. Vedta økning av husleie fra 1.juli 2025 – forslag utarbeides av styreleder innen 1.juni

1. Konstituering av styret

Styreleder og regnskapsfører: Maja Thomson Brænde
Nestleder: Oda Christina Berby
Styremedlem: Inger Vera Bjerke
Styremedlem: Anders T. Andersen (erstatter Sofia Spiten Häggstrøm for seksjon 2)

2. Årsberetning

Arbeid påbegynt i 2023
I oktober etterlyste styret dokumentasjon fra Anders på hva som var avtalt med Trygg Entreprenør i forhold til nødvendige søknader, hva som var sendt til byantikvaren og status på hva som var godkjent der.
Anders forklarte at avtalen var at Trygg Entreprenør skulle sende inn nødvendige søknader og ble først senere klar over at dette ikke hadde blitt gjort. Han kontaktet Tandberg Arkitekter for å rydde opp uten å involvere styret, da han mente han hadde mandat til å gjøre det. Han takket ja til oppdragsbekreftelsen i troen om at det i et verste fall scenario ville komme til koste rundt kr.103.000;-.
Det ble poengtert at dette tilbudet aldri hadde blitt godkjent i styret og at man på ingen måte har mandat til å godkjenne ekstra utgifter i den størrelsen uten å involvere de andre i styret.
Det ble også poengtert at dersom Anders hadde tatt sitt ansvar som prosjektleder for dette seriøst, ville han ha påsett at nødvendig dokumentasjon var sendt inn i tide og dermed ville denne saken vært unngått. Flere arkitekter har opplyst at kostnaden ville ha vært 1/3 av dagens.

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Det ble stilt spørsmål om hvorfor Anders ikke hadde delt søknadene i en for trapp og en for boder, ettersom vi var enige om at bodene ikke skulle inkluderes i sameiets kostnad.
Anders mente det ville fordyre prosessen enda mer.

Det ble diskutert hvorvidt Anders må stå til ansvar for de 2/3 av regningen som kunne vært unngått. Anders ga uttrykk for at han har handlet i god tro og vil ikke betale to tredjedeler av regningen. Vi kom ikke til enighet om fordeling. Maja påtar seg å sette opp en fordelingsnøkkel ut ifra tilgjengelig informasjon, så fort den er delt fra Tandberg Arkitekter.
Vi er alle innforstått med at denne kostnaden må betales (uavhengig av øvrige fellesutgifter) så fort den er tilgjengelig for å unngå inkasso innen 17/5.

I oktober etterlyste styret dokumentasjon fra Anders på hva som egentlig ble gjort på taket eller evt. dokumentasjon på hvorfor ingen ting ble gjort.
Anders skal kontakte Trygg Entreprenør for å få dokumentasjonen på hva de konkluderte med.

Seksjon 1 og 2 var ansvarlige for å rive boden som var påbegynt og fjerne materialene fra bakgården for å imøtekomme krav fra Plan og bygg. Dette ble utført innen fristen og vedtaket ble derfor delvis ferdig behandlet.

Det ble påpekt at ulovlighetssaken angående bodene fortsatt er pågående hos Plan og bygg, og at fremtidige utgifter ifb. med denne saken må rettes til Andersen og Bjerke (seksjon 2 og 1).
Anders skal kontakte Tandberg Arkitekter og påse at fremtidig fakturering ikke går til sameiet.

Varmepumpe
I mars 2023 lovet Anders at han skulle ta ned varmepumpen han fikk satt opp og tilbakestille arbeidene som var feilaktig utført av håndverker.
I oktober ba styret Anders om å komme med en plan på når han skulle fjerne varmepumpen, kanalen til varmepumpen som ulovlig er satt opp på fasaden mot gaten og gjenopprette fasaden til opprinnelig stand.
Anders nekter for å ha lovet dette og nekter å fjerne varmepumpen, til tross for gjentatte påminnelser om at han har gjort ulovlig endring på verneverdig fasade.

Rørene som frøs
Oda orienterte om prosessen. Røret som går forbi seksjon 2 opp til seksjon 4 ble utbedret og isolert. Varmekabel er også lagt i rørene slik at de ikke skal fryse igjen. Varmekabelen styres fra seksjon 4.
Kostnaden for arbeidet frem til Odas leilighet er i henhold til vedtektene betalt av sameiet.

Utbedring av trapp og repo
Trapp og repo er forsterket og terrassebord utenfor inngangspartiet er skiftet ut.

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Karnapp og balkonger er malt

Lekkasje i underetasjen
Etter mye nedbør i april, kom det vann inn i leiligheten til Inger-Vera (Solhauggata 9b). IF var på befaring, men mente dette ikke var en forsikringssak da anledningen var at det nye røret som leder vannet fra takterrassen via bakgården og ut, ikke lenger var festet til det gamle røret som leder vannet ut på gaten. Det ble også avdekket hull i asfalten mellom fasade og bakgård, som har ledet vannet inn i leiligheten.
Anders har avtalt at han og Remy skulle tette disse hullene. Det ble poengtert at alt håndverksarbeid på eiendommen bør utføres av fagfolk. Anders mente det var en mindre jobb som ikke krevde innleide håndverkere.

3 Regnskap

Inkassosak hos ECPay angående feilaktig manglende betaling hos Trygg Entreprenør ble henlagt.
26.mars fikk alle tilsendt Tredjepartsopplysningene som skal oppgis i selvangivelsen.
28.april fikk alle tilsendt regnskap og vedlegg til regnskap.

Utgiftene på arbeidet vi ville ha utført av Trygg Entreprenør ble mye høyere enn forespeilet og det har, som vi allerede har vært innom, kommet flere uventede utgifter i etterkant.
Den første overraskelsen var regningen fra Plan og bygg, som ble fordelt som følger:

1) Grunngebyr – det var Anders sitt ansvar å påse at dette var i orden, men ettersom det gjelder arbeidet i sin helhet, deles denne posten på alle 4 seksjoner.
2) Søknadspliktige tiltak – oppføring av bod – tilfaller seksjon 1 og 2.
3) Fasadeendring – gjelder trappen og deles derfor på alle 4 seksjoner.
4) Riving av bygg – gjelder trappen og deles derfor på alle 4 seksjoner.
5) Tilleggsgebyrer – gjelder avslag på disp. for bod – tilfaller seksjon 1 og 2.
6) Siste post er tilleggsgebyrer på 50% av ovenstående.

Fordelingsnøkkel faktura P&B		Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4	
Grunngebyr	3630	907,5	907,5	907,5	907,5	
Søknadspliktige tiltak (oppføring av	7800	3900	3900			
Fasadeendring (trappen)	11610	2902,5	2902,5	2902,5	2902,5	
Riving av trapp	8710	2177,5	2177,5	2177,5	2177,5	
Tilleggsgebyrer (avslått bod)	14500	7250	7250			
	46250	**17137,5**	**17137,5**	**5987,5**	**5987,5**	
50% av tot.		8568,75	8568,75	2993,75	2993,75	23125
Totalt		**25706,25**	**25706,25**	**8981,25**	**8981,25**	**69375**

Seksjon 1 må betale kr. 25.706,25;-
Seksjon 2 må betale kr. 25.706,25;-
Seksjon 3 må betale kr. 8981,25;-
Seksjon 4 må betale kr. 8981,25;-

Samtlige sameiere unntatt seksjon 2 har betalt sin andel per.28.04.25.

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Anders har i mail til styreleder 03.04.25 meldt følgende «Sameiet skylder meg for både riving av takterrasse og maling av karnapp.»
Det ble poengtert at styret aldri har inngått en avtale om at Anders skulle utføre dette arbeidet eller få betalt for det. Dette er en jobb som kunne vært gjort på dugnad dersom Anders hadde informert om det.

Status innbetaling 2025
Samtlige er a jour med innbetalinger unntatt seksjon 2, som nå skylder kr.12.028;- i fellesutgifter og kr.25.706,25;- for regningen fra Plan og bygg, totalt kr.37.734,25;-.
Anders skal betale inn det han er skyldig omgående.

4 Vedtekter

Vedtektene er oppdatert med alle riktige adresser. Informasjon om Seksjon 1 er oppdatert til gjeldende bruk. Formuleringsendringer angående styre og styreleders ansvar, slik at regnskapsføring kan utføres av styreleder eller nestleder og at alle sameiere har innsyn i sameiets konto.
Dagens vedtekter er enstemmig vedtatt.

Sameiet imøtekommer Inger-Veras ønske om å seksjonere seksjon 1.

5 Husordensregler og vedlikeholdsplan

27.januar sendte Maja ut et forslag med bakgrunn i det forslaget S-E kom med tilbake i 2020. Revidert forslag med enklere vedlikeholds kalender ble sendt 22.april.
Disse ble gjennomgått og vi var, etter noen små endringer, enige om å vedta disse, samt vedlikeholdsplanen (se vedlagt).

6 Videre utbedringer

Det ble i oktober vedtatt å lage en plan for hva vi kan se for oss at vi kan få gjort av vedlikehold og nødvendige reparasjoner i år, til neste år, innen 5 år og innen 10 år.

2025
Dugnadsarbeid som skal gjøres i mai – se vedlikeholdskalender.
Anders tar ansvar for husvask av port og søppelskur, samt retter opp lister over porten.
Inger-Vera fjerner søppelet som står ved postkassene og sørger for at Heidi rydder opp utenfor hos seg.
Oda og Maja fordeler resterende punkter mellom seg.

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Inger-Vera skal kontakte kommunen igjen for å få felt almen utenfor Solhauggata 9a.
Bjørka i Tromsøgata må også ned før den blir for stor.

Dugnadsarbeid som bør gjøres i løpet av sommeren:
Ferdigstille maling/beising av impregnert treverk på takterrasse, samt trapp og gelender opp til takterrasse.

Bør gjøres innen høsten:
Reparere taket med manglende takstein over inngangspartiet.
Reparere og male ødelagte vinduer. Dersom noen må erstattes helt, må dette meldes inn til styret slik at vi kan planlegge utgiftene.

2026
Eventuelt erstatte ødelagte vinduer.

Innen 2030
Male huset og på nytt se over tak og takstein.

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Inger-Vera Bjerke	Anders T. Andersen	Maja Thomson Brænde	Oda C. Berby

Regnskap 2024 - Sameiet Tromsøgata 13

Husleieøkning fra 1.januar 2024

	Felleskostnader fra 1.oktober 2023:	+ 40%	Felleskostnader fra 1.januar 2024:	
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	5074		kr	5 074
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	1950	780,0	kr	2 730
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten Häggstrøm	1195	478,0	kr	1 673
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	1647	658,8	kr	2 306
Seksjon 4 / Oda Christina Berby	1618	647,2	kr	2 265

	Januar		Diff	Februar		Diff	Mars		Diff
Innbetalt 2024	Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.	
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	5200	5074	504	5200	5074	630	5200	5074	756
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	1950	2730	-1105	1950	2730	-1885	1950	2730	-2665
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten	1195	1673	-478	1195	1673	-956	1195	1673	-1434
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	1647	2306	-659	1647	2306	-1318	1647	2306	-1977
Seksjon 4 / Oda Berby	1618	2265	-647	2912	2265	0	2265	2265	0

	April		Diff	Mai		Diff	Juni		Diff
	Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.	
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	5200	5074	882	5200	5074	1008	5200	5074	1134
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	1950	2730	-3445	1950	2730	-4225	1950	2730	-5005
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten	2629	1673	-478	1673	1673	-478	1673	1673	-478
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	4283	2306	0	2306	2306	0	2306	2306	0
Seksjon 4 / Oda Berby	2265	2265	0	2265	2265	0	2265	2265	0

	Juli		Diff	August		Diff	September		Diff
	Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.	
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	5200,0	5074	1260	5200	5074	1386	5200	5074	1512
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	1950,0	2730	-5785	1950	2730	-6565	1950	2730	-7345
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten	1673,0	1673	-478	1673	1673	-478	1673	1673	-478
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	2306,0	2306	0	2306	2306	0	2306	2306	0
Seksjon 4 / Oda Berby	2265,0	2265	0	2265	2265	0	2265	2265	0

	Oktober		Diff	November		Diff	Desember		Diff
	Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.		Innbet.	Skulle bet.	
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	5200,0	4075	2637	2437	5074	0	5074	5074	0
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	1950,0	2730	-8125	1950	2730	-8905	1950	2730	-9685
Seksjon 2b / Sofia Spiten Häggstrøm	1673,0	1673	-478	1673	1673	-478	1673	1673	-478
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	2306,0	2306	0	2306	2306	0	2306	2306	0
Seksjon 4 / Oda Berby	2265,0	2265	0	2265	2265	0	2265	2265	0

Utgifter	**1. halvår**	**2.halvår**
If Skadeforsikring	22208,00	23004,00
Telia/Get		
Oslo Kemnerkontor / Kommunale avgifter	24284,68	24350,10
Div. omkostninger	512,50	496,00
Lån	29059,11	33096
Leie av Rodeløkka Velhus til styremøte		
Trygg Entreprenør	260487,50	
Sum driftsutgifter	**336551,79**	**80946,10**

Andel av formue:	Sum inntekter - utgifter			
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	43,1	-111 525,51		
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	29,6	-76 592,93	-47 487,62	62%
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten Häggstrøm			-29 105,31	38%
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	13,8	-35 708,86		
Seksjon 4 / Oda Berby	13,5	-34 932,59		
		-258 759,89		

Andel av gjeld:	**31.12.2024**
Seksjon 1 / Inger-Vera Bjerke	
Seksjon 2a / Anders Tarzan Andersen	**171 389,14**
Seksjon 2b / Kenneth Karlstad & Sofia Spiten Häggstrøm	**105 044,96**
Seksjon 3 / Maja Thomson B. B. Brænde	**128 878,06**
Seksjon 4 / Oda Berby	**126 076,36**
	531 388,51

Vedlegg til regnskap 2024

Utgiftene på arbeidet vi ville ha utført av Trygg Entreprenør ble mye høyere enn forespeilet og i 2025 har det kommet flere uventede utgifter i denne forbindelsen.
Den første overraskelsen var regningen fra Plan & Bygg.

Utdrag fra mail sendt 26.03.25:

Faktura (vedlagt) er inndelt i 6 punkter:
1) Grunngebyr – det var Anders sitt ansvar å påse at dette var i orden, men ettersom det gjelder arbeidet i sin helhet, deles denne posten på alle 4 seksjoner.
2) Søknadspliktige tiltak – oppføring av bod – tilfaller seksjon 1 og 2.
3) Fasadeendring – gjelder trappen og deles derfor på alle 4 seksjoner.
4) Riving av bygg – gjelder trappen og deles derfor på alle 4 seksjoner.
5) Tilleggsgebyrer – gjelder avslag på disp. for bod – tilfaller seksjon 1 og 2.
6) Siste post er tilleggsgebyrer på 50% av ovenstående.

Fordeling blir da som følger:

Fordelingsnøkkel faktura P&B		Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4	
Grunngebyr	3630	907,5	907,5	907,5	907,5	
Søknadspliktige tiltak (oppføring av	7800	3900	3900			
Fasadeendring (trappen)	11610	2902,5	2902,5	2902,5	2902,5	
Riving av trapp	8710	2177,5	2177,5	2177,5	2177,5	
Tilleggsgebyrer (avslått bod)	14500	7250	7250			
	46250	**17137,5**	**17137,5**	**5987,5**	**5987,5**	
50% av tot.		8568,75	8568,75	2993,75	2993,75	23125
Totalt		**25706,25**	**25706,25**	**8981,25**	**8981,25**	**69375**

Seksjon 1 må betale kr. 25.706,25;-
Seksjon 2 må betale kr. 25.706,25;-
Seksjon 3 må betale kr. 8981,25;-
Seksjon 4 må betale kr. 8981,25;-

Samtlige sameiere unntatt seksjon 2 har betalt sin andel av denne regningen per.28.04.25.

Anders har i mail til styreleder 03.04.25 meldt følgende «Sameiet skylder meg for både riving av takterrasse og maling av karnapp.» Dette er ikke noe vi har blitt enige om. Det er arbeid som er igangsatt uten styrets godkjennelse.

Anders har også levert inn kvitteringer han mener han bør få refundert, uten videre forklaring. Det gjelder 4 kvitteringer:

08.aug PROFF	1356,8
05.sep PROFF	411,6
06.sep PROFF	411,6
12.sep MAXBO	626,6
	2806,6

Dersom kvitteringer skal refunderes av styret, må dette godkjennes av styret på forhånd.

Anders mailet styreleder 29.03.25 med meldingen «Har du ikke mottatt disse? Ser de ikke i regnskapet du har satt opp» der 5 fakturaer fra Tandberg Arkitekter var vedlagt på totalt kr. 107 093,75;-.

Styret har ikke mottatt hverken tilbud, oppdragsbekreftelse eller fakturaer. Jeg har vært i kontakt med Tandberg Arkitekter og fått utsatt inkasso-saken med 14 dager, men dette må altså betales innen 17/5.

Anders må videresende dokumentasjon på dialogen han har hatt med Tandberg Arkitekter og svare på følgende spørsmål:

1) Faktura 11479 (datert 03.10.24) har betegnelsen "Fakturert t.o.m. Feb 2024". Tilbudet er jo datert 21.06.24, så hvordan kan fakturaen gjelde for noe som har skjedd før vi har mottatt tilbudet eller er det en skrivefeil?
2) Her er det brukt ytterliggere 5 timer på tegning - hvilke tegning(er) er dette, kan du sende oss en kopi?
3) Det er også fakturert ytterliggere 7,5 timer med byantikvaren - hva er det snakk om her, er det bod eller trapp?
4) Samt 1 time for «dialog byggherre». Hvem er "byggherre" i denne sammenhengen?
5) Hva er innkludert i 5 x produksjonsgrunnlag?
6) "Brannkonsept" gjelder bod i eiendomsgrense, stemmer det?
7) Faktura 11496 (datert 12.11.24) har betegnelsen «Fakturert tom. Okt 2024» - gjenspeiler tilbudet sendt 21/6 – Hvilken søknad gjelder dette?
8) Ville prisen på dette vært rimeligere dersom de nødvendige papirene hadde blitt sendt inn før igangsettelse?

Her har Anders søkt om både trapp og bod i Sameiets navn, til tross for at seksjon 3 og 4 tydelig ga uttrykk for at bodene måtte håndteres privat av seksjon 1 og 2.
Alle seksjoner skal betale for en del av disse regningene, så fordelingsnøkkel kommer når jeg har fått tilbakemelding på spørsmålene over.

Hverken regningen fra Plan & Bygg eller regning til Tandberg Arkitekter er ført i regnskapet for 2024, ettersom de først kom i 2025.

Skrevet av: Maja Thomson B. B. Brænde 28.04.25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/64541/105
Uthentet 2024-10-16 10:10

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

13.DEC.84 064541

RYGNSKRIVEREN I OSLO

Rett gjenpart bekreftes

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av kommunen.

1. Eiendom	Gnr. 227	Bnr. 424	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim			Fødselsdato (dag, mnd., år): 24 11 26 / [redacted] 10 06 63 / [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/64541/105
Uthentet 2024-10-16 10:10

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SN	6	21		
2	B	2	22		
3	B	1	23		
4	B	1	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		10/10	Sum teller skal stemme med nevner		10/10

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

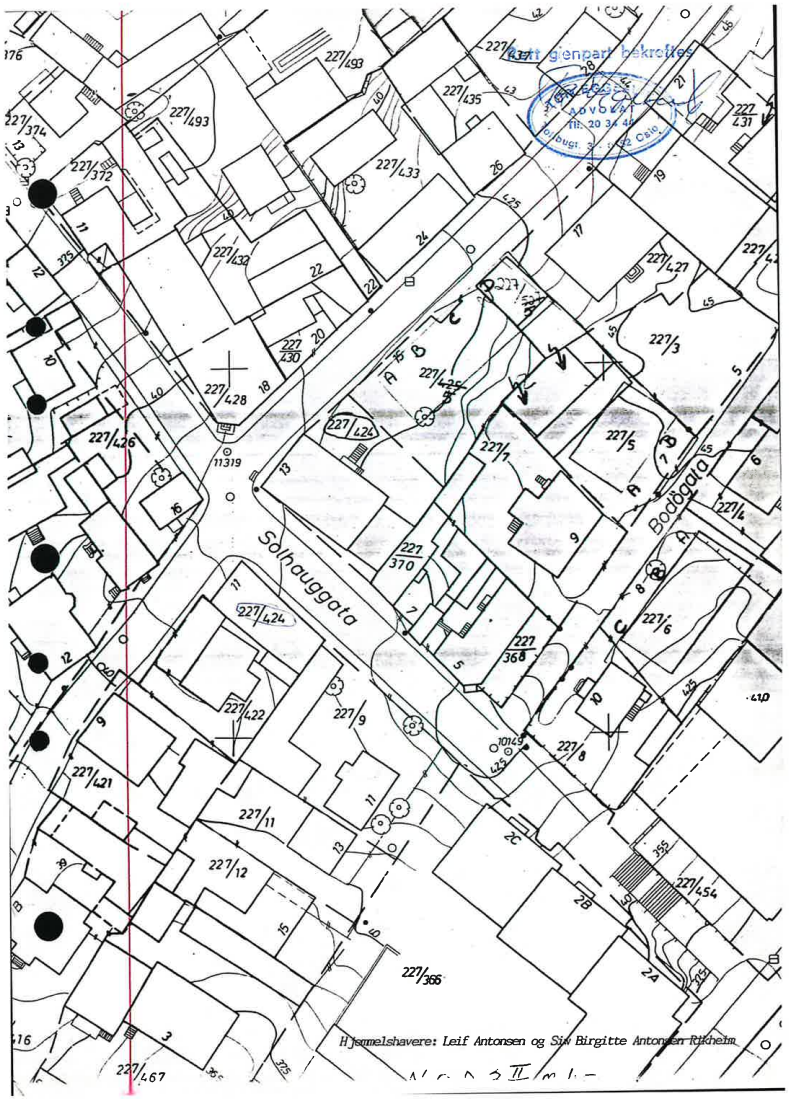
7. Supplerende tekst

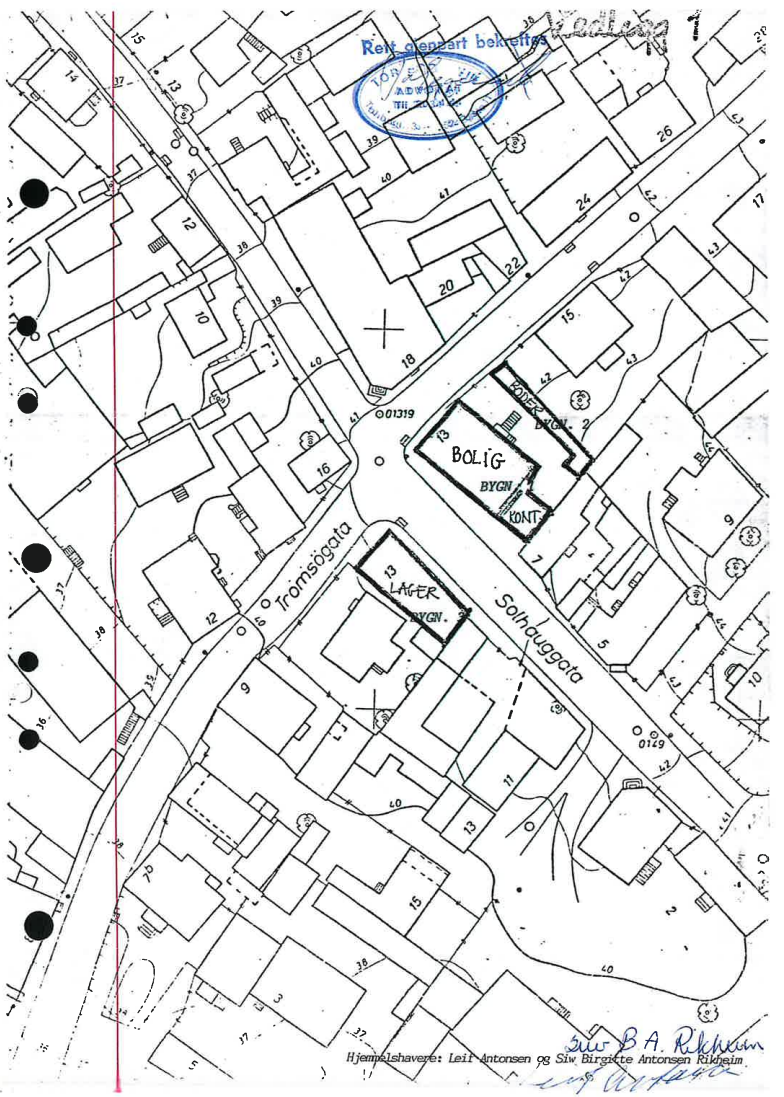
Eierne av hver seksjon har plikt til å være medlemmer av Sameiet Tromsøgt. 13, og til å rette seg etter ved vedtektene for sameiet som på konstituerende møte for sameiet vedtas med simpelt flertall blant sameierne.
Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Styret forplikter seg til å vike prioritet med 90% av en senere av styret godkjent verditakst.
~~Kjeller og loft eksisterer ikke i bygningene 2 og 3.~~

Dato: Oslo 29.11.84
Sted: Oslo 29.11.84
Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Leif Antonsen
Siw Birgitte Antonsen Rikheim

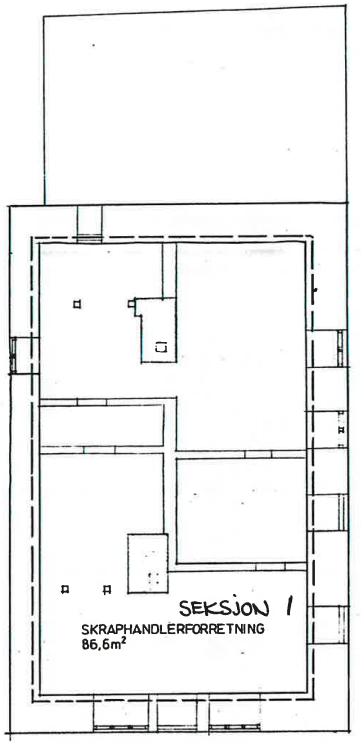
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Tor Eggesvik	Tollbugt. 3, 0152 Oslo 1	20 34 44 41 24 14


Solhauggata
Bodøgata
Hjemmelshavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim


Tromsøgata
Solhauggata
BOLIG
BYGN
KONT.
LAGER
BYGN.
Hjemmelshavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

Rett gjengitt bekreftes
ADVOKAT
TLF. 20 34 44

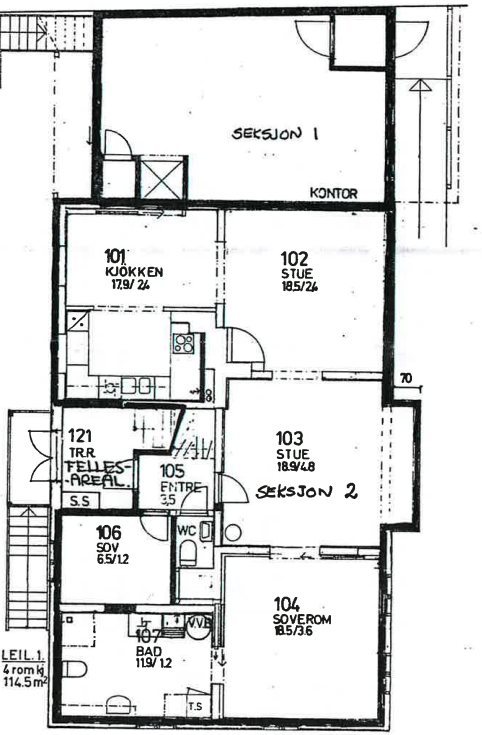


KJELLER SEKSJON 1

BYGNING 1

Hjemmelsinnehavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

Rett gjengitt bekreftes
ADVOKAT
TLF. 20 34 44



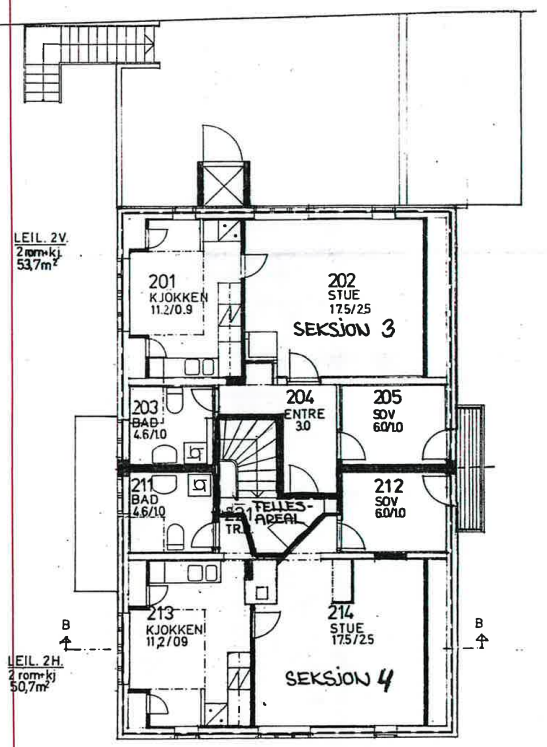
1. ETASJE SEKSJON 1 OG 2

BYGNING 1

Hjemmelsinnehavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/64541/105
Uthentet 2024-10-16 10:10

Rett gjengitt bekreftes
ADVOKAT
Tlf. 20 34 44
Tollbugt. 3 - 0152 Oslo 1



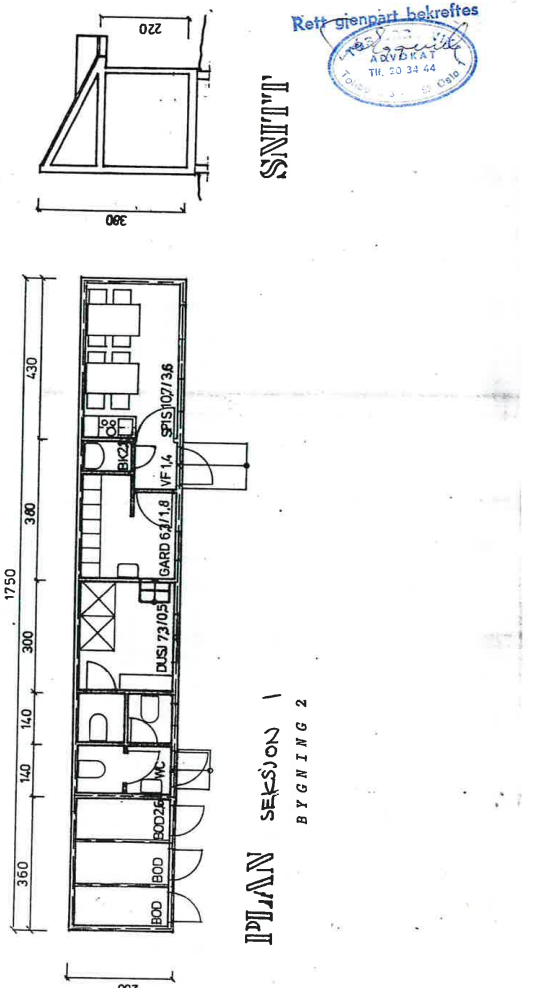
2. ETASJE SEKSJON 3 OG 4

BYGNING 1

Hjemmelsinnehavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/64541/105
Uthentet 2024-10-16 10:10

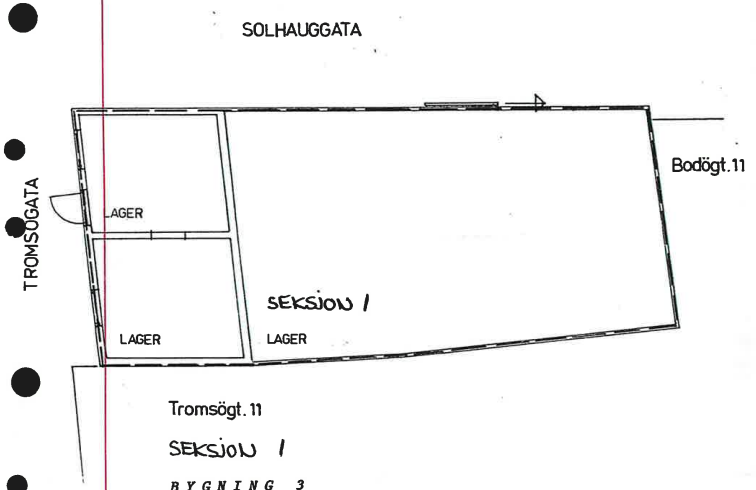
Rett gjengitt bekreftes
ADVOKAT
Tlf. 20 34 44



Hjemmelsinnehavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/64541/105
Uthentet 2024-10-16 10:10

Rett gjengitt bekreftes
TOR ERIK [illegible]
ADVOKAT
TLF. 20 [illegible]



TROMSØGATA 13

PLAN UTHUS M. 1:100

Leif Antonsen Siw B. A. Rikheim

Hjemmelsinnehavere: Leif Antonsen og Siw Birgitte Antonsen Rikheim

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 227 /424 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80567278	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	5	3	257	33	290	24.04.2009	N:6644321 Ø:599054	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H02	2	0	0	0	76	0
H01	2	170	0	170	0	0
U01	1	87	33	120	120	0
sum	5	257	33	290	196	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030116801 SOLHAUGGATA 9	U0101	87	1	1	2	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009
030117744 TROMSØGATA 13 A	H0101	0	0	0	0	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009
030117744 TROMSØGATA 13 A	H0102	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009
030117744 TROMSØGATA 13 A	H0201	0	0	0	0	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009
030117744 TROMSØGATA 13 A	H0202	0	0	0	0	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1848	01.01.1848

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200201741
Journalnummer	1848/0101
Kulturminne	03012208088
Journalnummer	200500824

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.FRA HJEMMEKONTOR TIL HYBEL I H1.ETG.CA.50M2.	200201741	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Bruksendr. fra næring til bolig. F.att.26/5-05	200500824	01.01.0001

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80904126	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	1	1	42	6	48	24.04.2009	N:6644327 Ø:599062	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H01	1	42	6	48	0	0
sum	1	42	6	48	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030117744 TROMSØGATA 13 B	H0101	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	227/424/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	08.12.1981	08.12.1981
Igangsettingstillatelse	25.11.1982	25.11.1982
Tatt i bruk	18.02.1983	18.02.1983

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200010536
Journalnummer	81/2418

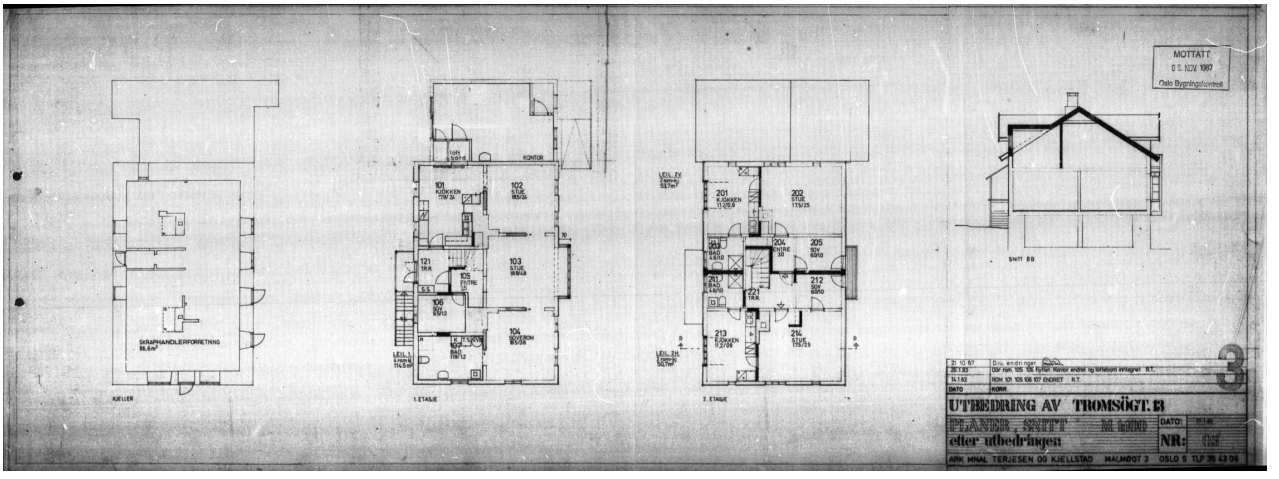
BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.FRA GARDEROBE TIL BOLIG.	200010536	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	6M2.UTEBOD.	200010536	01.01.0001

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 227 /424 /0 /0**

SEFRAKMINNE

EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2208
HUSLØPENR	88
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BOLIG/KONTOR, TROMSØGATA 13.
LENGDE	2100
BREDDE	900
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	LEN
FELTREGISTRERT DATO	30.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO. 30.12-1994. IVAR SCHMIDT.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	1851 IFLG. BYANTIKVAREN.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	KONTOR I 1.ETG. SKRAPHANDLERFORR. I KJELLER. BOLIG I 2. ETG.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	TIDLIGERE FORSTADSOMRÅDE.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	VEDLEGG: BILDER OG BYANTIKVARENS BESKRIVELSE 1964. EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei


MOTTATT
05. NOV. 1987
Oslo Bygningskontrett
SKRUPHANDLERFORRETNING
KJELLER
KONTOR
1. ETASJE
2. ETASJE
SNITT BB
UTBEDRING AV TROMSØGT. 8
PLANER, SNITT
etter utbedringen
ARK. MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MAJMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
TROMSØGATA 13A

Dato: 07.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509301
8431065

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 424

Vi viser til bestilling av 20250407 for TROMSØGATA 13A.

GNR. 227 BNR. 424

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.1860.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

287 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

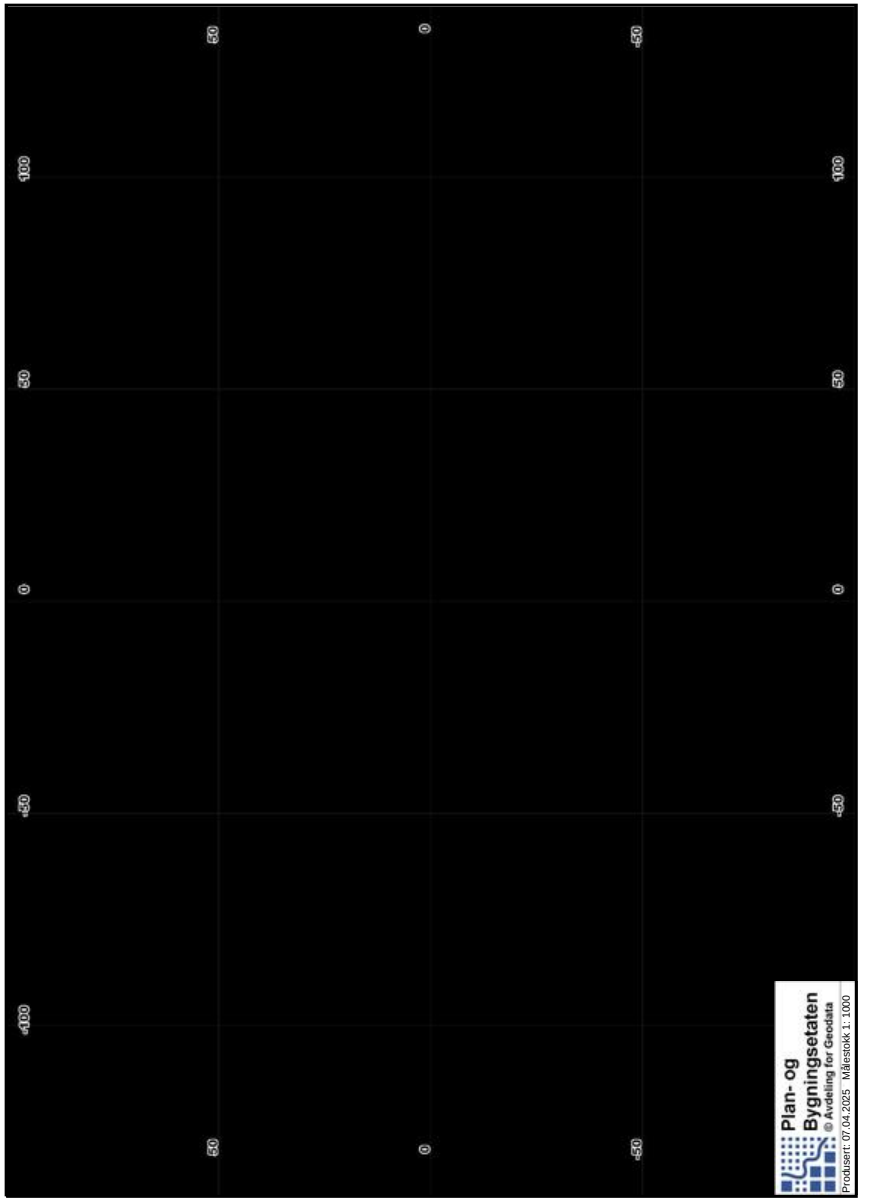
Kristin Tveit
Enhetsleder

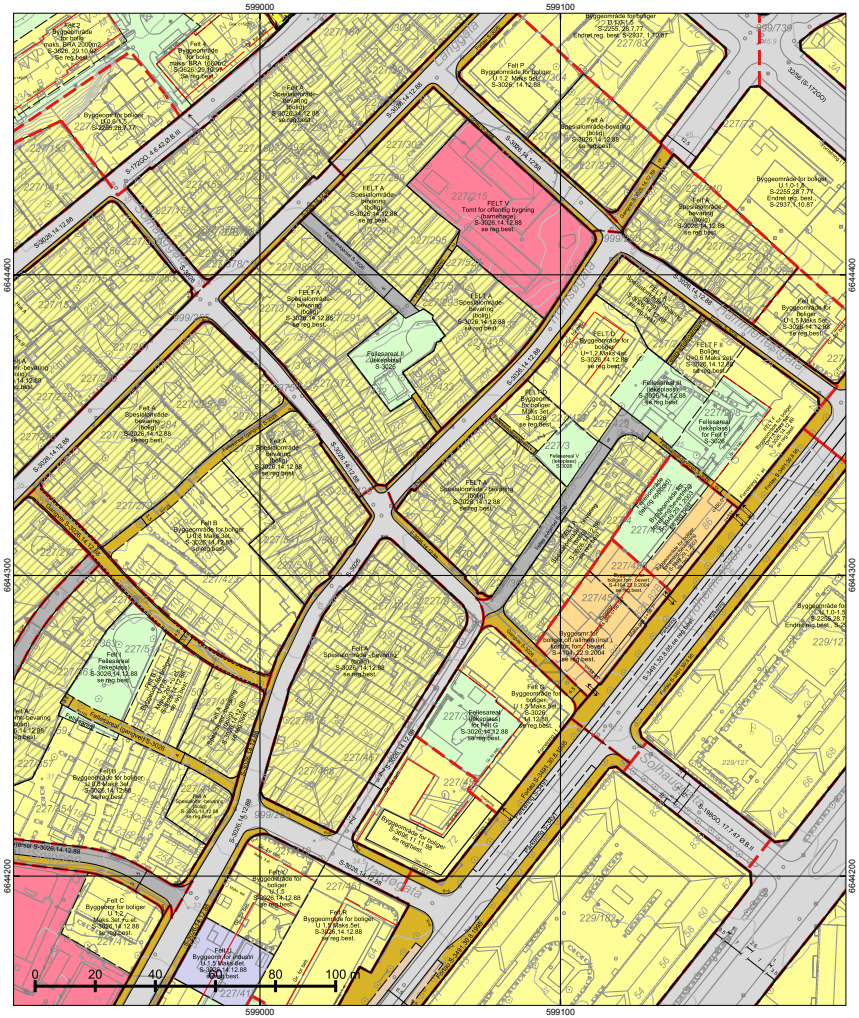
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140766/ 86509301
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: TROMSØGATA 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/424

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

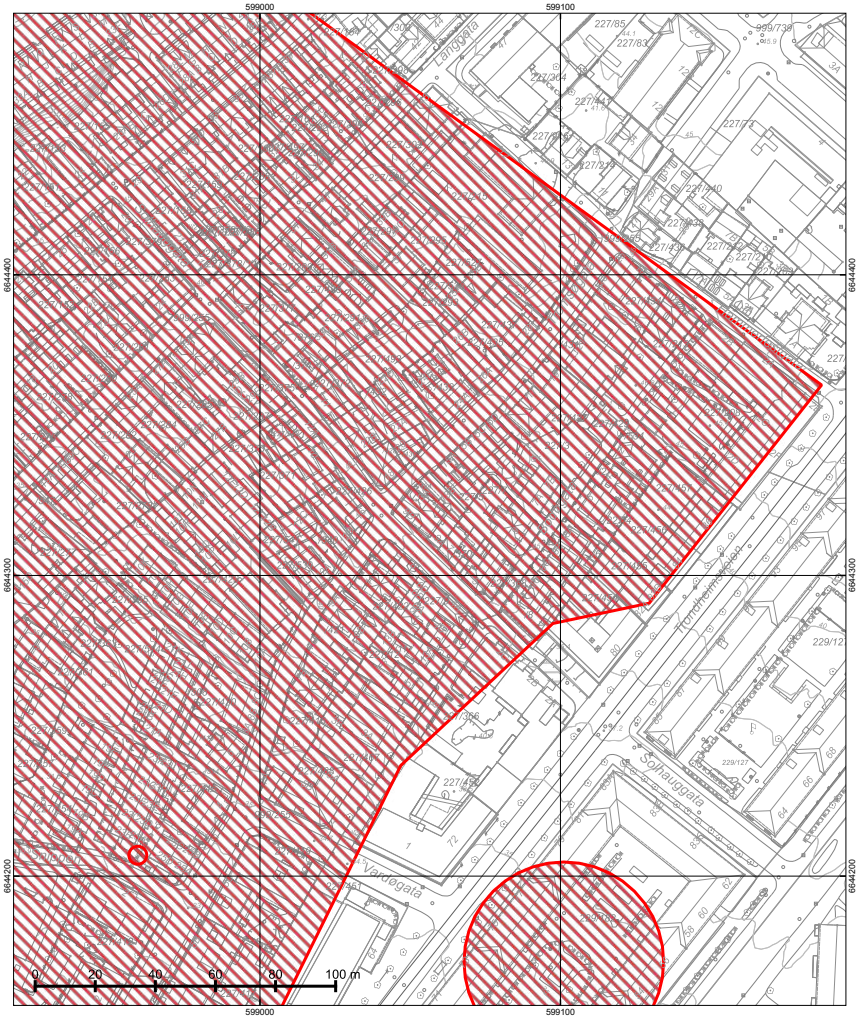
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

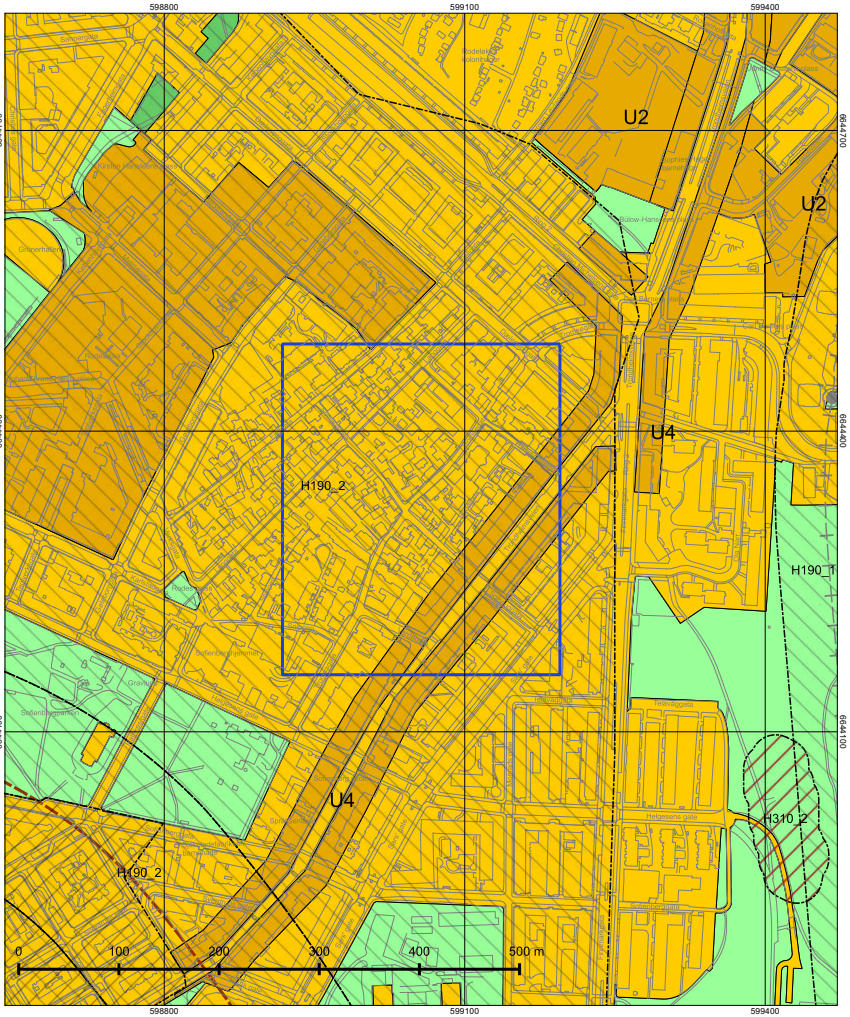
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140766/ 86509301
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: TROMSØGATA 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/424

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140766/86509301
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3026

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omregguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

Vedtaksdato: 14.12.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198450034
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 9389

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

$3. Spesialområde - bevaring, felt A.
a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.
I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1,2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = .1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0
Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

$7. Tomt for offentlige bygninger.
På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.
Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

$8. Parkering.
I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:
   a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)
   Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.
   b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).
   Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.
   c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.
   Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:
   a) Boliger (nye og utbedrete)
   Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.
   Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.
   Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.
   Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.
   Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.
   b) Erhvervsparkering:
   Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.
   Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

   Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

$10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.
Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.
Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.
Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)
Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:
I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata,Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8,10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.
III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

$12. Offentlige gangveier
Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

$13. For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

$14. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

$15. Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

$16. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Tromsøgata 13A

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 375 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km

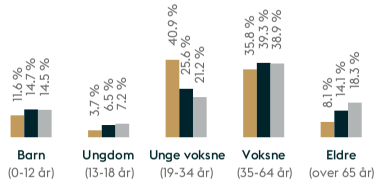
Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	2 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	9 min

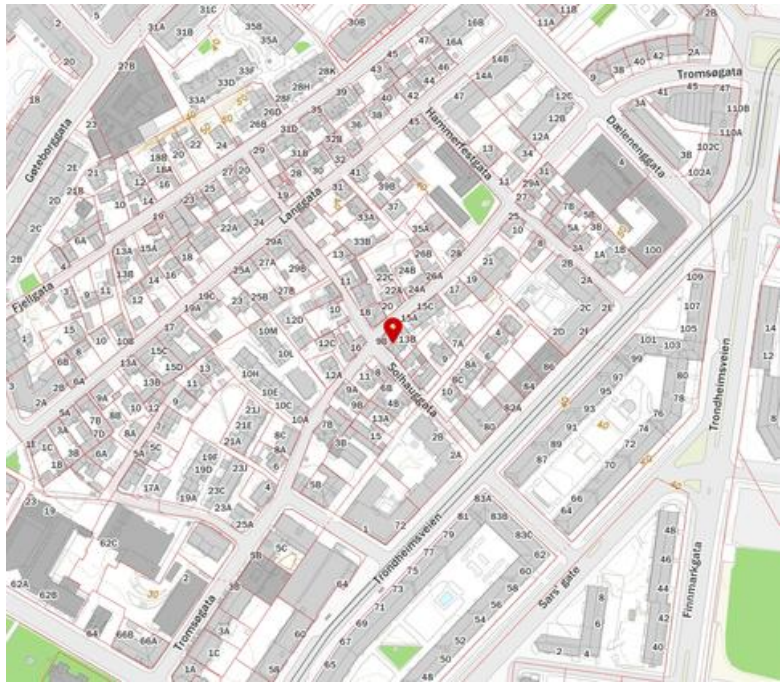
«Bylygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0454/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tromsøgata 13A 0565 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 424, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no