



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TIDEMANDS GATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Leilighet i småhus

 Tidemands gate 5, 0266 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 860, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 14757-2324

Eiendomsverdi ref nr: EB7026

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingenør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i småhus - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmtak/kombinasjonstak i trekonstruksjoner fra byggeår.
Taktekkingen er av betongtakstein fra ukjent år. Ukjent løsning og alder for undertak.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Yttervegger er oppført som massive murvegger, typisk for byggeperioden.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 1987.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987 ved innglasset balkong.

Verandadør mot innglasset veranda. Datert 1987.
Tofløyet, profilert, malt entredør.
Profilert, malt entrédør mot baktrapp.

Eldre felles ytterdører.

Innglasset veranda. Gulvareal ca. 6 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet

Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,34 m.

Bygget har mursteinspiper. Åpen peis i stue.

Innvendige felles tretrapper fra byggeår.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Løfteplattform for bolig installert fra kjellerplan til 3. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrom fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2
Baderom fra ukjent år, men har betydelig alder.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon
Flis på gulv. Veggene har flis og malte flater. Taket er malt.
Sanitærutstyr: toalett, dusjkabinett, servant

Ventilasjon: naturlig

Våtrommet står overfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast er observert i leiligheten.
Hovedstoppekran i kjeller iht. rekvirent (ikke funksjonstestet).

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles oljefyr i kjeller med ukjent alder ombygget til bio-olje (HVO/2G).

Innvendig ståltank iht. serviceskjema datert 28.11.2023

287 liters varmtvannsbereder merket 2. etasje fra 2006. El-tilkobling med direktekobling. Plassert i rom med sluk.

Eldre radiatorer og røropplegg.

Sikringstavle i kjeller.
Sikringsskap i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren
(dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuksikringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.
Det er ståltank i kjeller iht. servicedok. for oljeanlegg. Tanken er ikke besiktiget eller vurdert.

Elotec Ajax EN54 brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i småhus

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

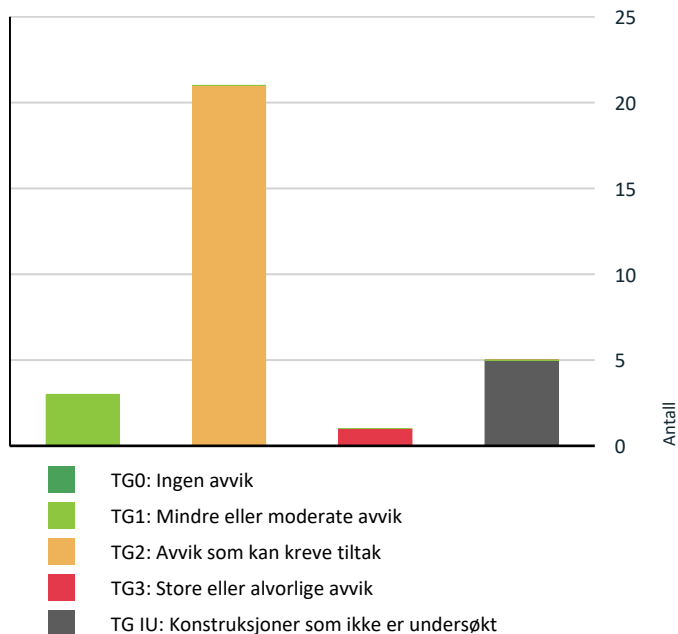
Det er etablert baderom i tidligere pikeværelse. Det er ikke kjent når dette ble utført og det er ikke kjent om dette var et søknadspliktig tiltak.

Det som i dag benyttes som hovedsoverom er gjort mindre og tilstøtende stue gjort større. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Tidligere delevegg mellom gang/entré er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

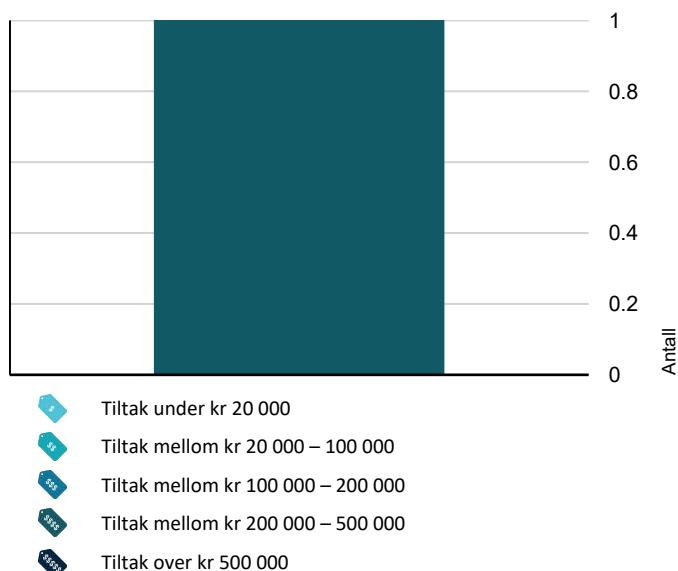
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i småhus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 2 .etasje > Bad 2 > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Våtrom > 2 .etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Våtrom > 2 .etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SMÅHUS

Byggeår

1906

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra ukjent år. Ukjent løsning og alder for undertak.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en 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 og skorstein over tak kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pga. høyde og vinkel var det ikke mulig å besiktige taktekingen noe annet sted enn et mindre området fra hovedveien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler dokumentasjon og ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å innhente dokumentasjon. Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse og ukjent alder representerer en risiko for nedsatt funksjon og redusert brukstid.
- Det anbefales kontroll fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre del av taknedløp er ført til originale støpejernsrør (med unntak av ett sted hvor det er nyere rør). Rørende fremstår med korrosjonsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig kontroll og jurdering av takrenner og særlig nedre del av nedløp bør legges til i vedlikeholdsplanen. Det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktiget eller vurdert.

Det anbefales kontroll fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Særlig takgjennomføringer er utsatte områder.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har murkonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger er oppført som massive murvegger, typisk for byggeperioden. Det er ikke registrert synlige luftespalter utvendig, noe som anses som normal opprinnelig utførelse for denne bygningstypen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker og avskalling av fuger.
- Det er registrert områder med saltutslag i nedre del av yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekker og avskalling av fuger bør punktrepareres og overvåkes for å hindre fuktinntrengning og videre nedbrytning; uten tiltak kan frost-/fuktpåvirkning utvide skadene og øke fremtidige reparasjonskostnader.
- Saltutslag i nedre del av yttervegger kan fjernes med skånsom børsting/vasking, og årsaken til fukt bør kartlegges og begrenses; blir det stående, kan puss og overflate brytes ned over tid og gi misfarging samt behov for mer omfattende rehabilitering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak/kombinasjonstak i trekonstruksjoner fra byggeår.

Loftet er ikke besiktiget da dette tilhører en annen seksjon. På grunn av høyde og vinkel er ikke takkonstruksjonen mulig å vurdere fra bakkeplan. Det anbefales kontroll fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 1987.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987 ved innglasset balkong.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Dører

Beskrivelse

Verandadør mot innglasset veranda. Datert 1987.

Tofløy, profilert, malt entredør.

Profilert, malt entredør mot baktrapp.

Eldre felles ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdørene mangler merking for brannklassifisering.
- Generell elde slitasje av dører med enkelte skader i karmen og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må påregnes utskiftning eller rehabilitering av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda. Gulvareal ca. 6 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er riss/sprekker i gulv.
- Det er riss/sprekker og avflassing av hjørnestolper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedringer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er fremlagt en nekel vedlikeholdsplan.

Merknad: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette bør gjøres for å planlegge for felles fremtidig vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Merknad: Innvendige overflater er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Eventuelle observerte avvik er kommentert i rapporten. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger utover dette.

Det er hovedsakelig eldre overflater med normal slitasjegrad.
Gulvene er stedvis slitt og har stedvis fuktskader. Noe knirk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Merknad: Etasjeskiller er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke utført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Med bakgrunn av byggeår og byggemåte må det påregnes skjevheter i etasjeskillere. Ved eventuell oppussing må dette hensyntas.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Bygget har mursteinspiper. Åpen peis i stue.

Eiers informasjon: Peisen fungerer, men tidvis noe dårlig trekk.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Seksjonen har ingen boligrom under terreng. Se punkt for terreng og drenering.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Merknad: Innvendige trapp er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Oppgangen er oppgradert i 2026, det er lagt nytt treverk, flislagte partier med varme, løfteplattform installert fra 3. etasjeplan til kjellerplan.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert løfteplattform/heis etter befarng. Det foreligge ferdigattest. Løfteplattform/heis er ikke vurdert i denne rapporten.

Andre innvendige forhold - asbest

Beskrivelse

Byggeår før 1985 kan innebære at enkelte bygningsdeler kan inneholde asbest, og asbest kan medføre helserisiko ved bearbeiding/riving; anbefales å gjennomføre asbestkartlegging/prøvetaking før tiltak, og benytte godkjent foretak ved eventuell sanering.

VÅTROM

2 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 .ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kraftig mineralutfelling på vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er registrert tydelig mineralutfelling i dusjsone ved vegg/gulv-overgang. Forholdet kan skyldes både overfladiske kalk-/såperester og fukttransport gjennom fuger/overganger. Dette bør forsøkes vasket bort og tilstanden må holdes under jevnlig tilsyn. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende skade.

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Da innredningen synes å ha opprettholdt sin funksjon synes det ikke nødvendig med umiddelbar utskiftning, men fremtid funksjon er usikker.

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

2 .ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da hulltaking mot dusjsonen uansett ikke var mulig. Det er utført fuktmålinger i åpning i vegg under oppvaskkum ved kjøkken da denne åpningen anses som mist like godt sted for fuktmåling som ett eventuelt hull tatt et annet sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

2 .ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra ukjent år, men har betydelig alder.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon
Flis på gulv. Veggene har flis og malte flater. Taket er malt.
Sanitærutstyr: toalett, dusjkabinett, servant
Ventilasjon: naturlig

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Originalt støpejernssluk med rustskader.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 .ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur og vegger mot fellesareal og yttervegg.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2 .ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Frittstående kjøleskap.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

2 .ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast er observert i leiligheten. Hovedstoppekran i kjeller iht. rekvirent (ikke funksjonstestet).

Eier har lite kjennskap til røropplegget og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Det er ikke påvist drenering fra rørskap på badet.
- Hovedstoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ingen umiddelbar grunn til å bytte ut kobberrørene, da de fungerer nå. Men, siden de er gamle, kan det plutselig oppstå feil.
- Ved oppgradering av det eldste våtrommet er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
- Det er behov for grundigere undersøkelse for å avklare om det er drenering fra skapet. Eventuelt kan lekkasjestopper monteres som kompenserende tiltak. Manglende drenering eller lekkasjestopper kan føre til vannskade ved lekkasje fra anlegget.
- Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opprinnelig avtrekkskanal fra kjøkken synes ikke å være tilgjengelig.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon der det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. naturlig avtrekkskanal på kjøkken. Denne bør tilbakeføres om mulig.
- Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
- Vær oppmerksom på at bygningen er oppført på SEFRAG/gul liste og at ventiler i vindusrammer og yttervegg kanskje ikke kan etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Felles oljefyr i kjeller med ukjent alder ombygget til bio-olje (HVO/ 2G).
Innvendig ståltank iht. serviceskjema datert 28.11.2023

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

287 liters varmtvannsbereder merket 2. etasje fra 2006. El-tilkobling med direktekobling. Plassert i rom med sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eldre radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle i kjeller.
Sikringsskap i gang.

Merknad: Jordingskabel i sluk er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Nei

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?

Nei

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 Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår i den grad det er etablert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- På yttervegger og delevegger i kjeller er det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Observerte symptomer på fukt i kjelleren er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas drenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktpåvirket grunnmur over tid har stedvis gitt synlige skader på teglsteinsvegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes løpende vedlikehold og lokale reparasjoner.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
- Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering på eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Med tanker på alder må det påregnes at det kan være kort resterende brukstid. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon. Utskiftning/eventuelt rehabilitering av rør bør tas med i fremtidig vedlikeholdsplan.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Det er ståltank i kjeller iht. servicedok. for oljeanlegg. Tanken er ikke besiktiget eller vurdert. Tanken har ukjent alder.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Inngangsdører til leilighetene har ikke brannklassifisering. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko ved langvarig eksponering.
- Det bør undersøkes om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket eller det bør gjennomføres branninspeksjon. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer for å oppnå brannkrav av brannforskriften fra 1985.
- Trappene oppfyller krav ved byggeår, men ikke dagens krav. Manglende håndløper og store åpninger utgjør en fare for fall- og klemskader.

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

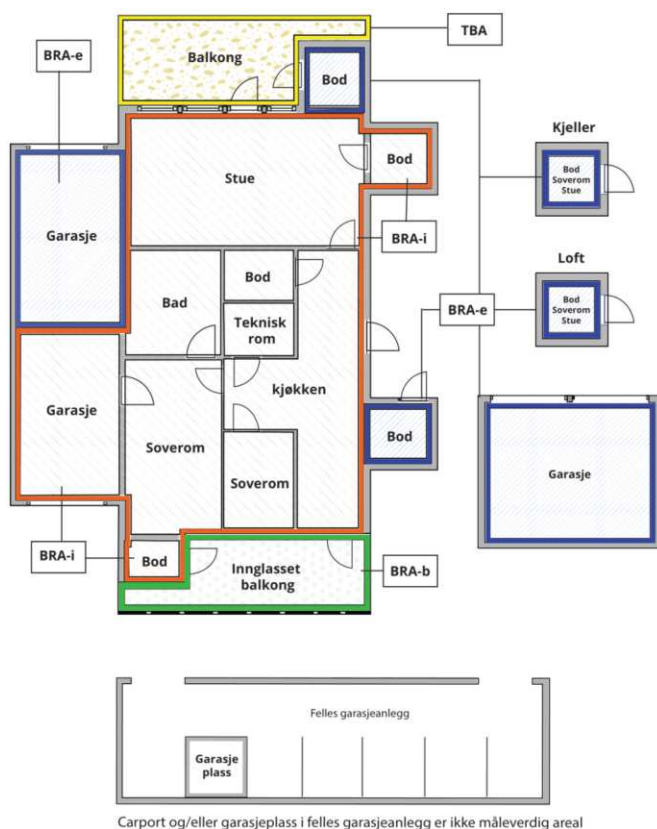
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i småhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 .etasje	217		7	224	
2. etasje (trapperom)		3		3	
Kjeller		29		29	
SUM	217	32	7		
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 .etasje	Entré, bad, bad 2, kjøkken, kott, soverom, soverom 2, gang, soverom 3, spisestue, stue, mellomgang, soverom 4		Innglasset veranada
2. etasje (trapperom)		Bod, bod 2	
Kjeller		Boder	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Bod 1 i baktrapp (1/2 etasje ned): ca. 1 m²

Bod 2 i baktrapp (1/2 etasje ned): ca. 2 m²

Kjellerboder (2 stk. innenfor hverandre, totalt areal): ca. 29 m²

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen manglende fri siktelinje mellom yttervegger og mindre skjevheter, kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det å utføre en 3D-skanning. Det er viktig at partene er inneforstått med denne usikkerheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert baderom i tidligere pikeværelse. Det er ikke kjent når dette ble utført og det er ikke kjent om dette var et søknadspliktig tiltak.

Det som i dag benyttes som hovedsoverom er gjort mindre og tilstøtende stue gjort større. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Tidligere delevegg mellom gang/entré er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Andreas Høiegggen	Takstingeniør
	Lars Nygård	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	860		2	803 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tidemandsgate 5

Hjemmelshaver

Tidemandsgate 5 AS

Eierandel

262 / 773

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei (kilde: Statens vegvesen) eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med gårdsplass og plen.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Parkering i halvdel av dobbeltgarasjen iht. eier.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.
Garasjen fremstår som et eldre bygg med vedlikeholdsbehov.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	24.06.2026	Bruksrett boder oppdatert

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Bygget er utvendig besiktiget kun fra bakkenivå.

Innvendig er bygget besiktiget i seksjonens boder og i fellesareal samt innvendig i den aktuelle seksjonen.

Tilstandsrapporten er utført etter minstekrav iht. forskriften.

Tidemand's gate 5

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260388
Adresse	Tidemand's gate 5		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Øyvind Nygård		
Selgers navn	Emma Stokkeland Nygård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L Ø
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har vurdert rehab av pipeløp

Initialer selger:

L Ø

E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

L Ø

E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

L Ø

E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Etter installasjon av heis

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:

L Ø
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L Ø

E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

24.06.2026

Signert av

Lars Øyvind Nygård

Signert av

Emma Stokkeland Nygård

Initialer selger:

L Ø

E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Tidemandts gate 5, 0266 OSLO

Dato for energimerking

22.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-314770

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

80506651

Gårdsnummer

212

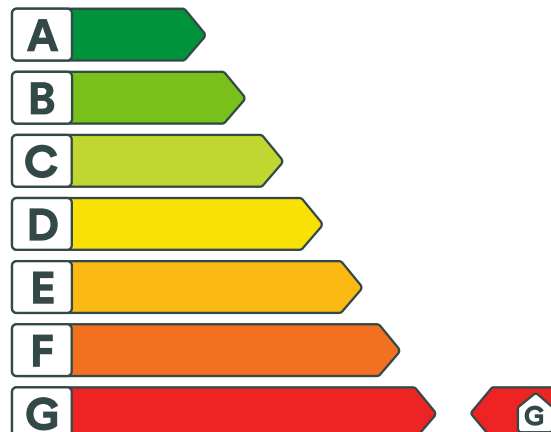
Bruksnummer

860

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1906

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

256,0 m²

Oppvarmet bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Bio-energi

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

627,45 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

627,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

246 917 kWh



Tidemand's gate 5, 0266 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tidemand's gate 5, 0266 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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. Monter 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kort fortalt

- Sjelden mulighet i vakker velholdt byvilla i eksklusivt nabolag med utsyn mot alle himmelretninger.
- Meget romslig og herskkelig leilighet over et helt plan
- Parkering med el-lading: Parkeringsplass i halvdel av dobbeltgarasje på eiendommen, klargjort med el-lader.
- Nyoppusset oppgang med egen heis/løfteplattform som går direkte fra leilighetsplanet og helt ned til kjeller og romslige boder.
- Lys og gjennomgående planløsning med vindusflater mot flere himmelretninger med et internt bruksareal (BRA-i) på hele 217 m² - fantastiske lysforhold med karnapp mot sydøst
- Balkong, innnglasset mot sør.
- Meget fleksibel planløsning med mange muligheter
- Estimerte lave felleskostnader på kun kr 8 000,- pr. måned, som i tillegg inkluderer fyring.
- Flott sirkulær planløsning med store sosiale soner, peis og fire soverom som enkelt kan tilpasses dine behov.
- Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt, klassisk og karaktersterk murgård/byvilla oppført i 1906.
- Boligen inngår i et lite, eksklusivt og veldrevet sameie
- Særdeles gode lagringsforhold: Store boder på totalt 32 m² fordelt på kjeller og baktrapp.

Klassisk og herskkelig 217 m² selveierleilighet i murgård fra 1906 – Tidemands gate 5

Her finner du en ryddig og oversiktlig oppsummering av boligens romløsning og tekniske tilstand, ideell for deg som ønsker full oversikt før visning.

Arealer & Mål (BRA: 256 m² / Internt BRA: 217 m²)

- **Primærareal innvendig (BRA-i):** 217 m² – en svært romslig og luftig familiebolig med to/tre innganger
- **Eksternt bruksareal (BRA-e):** 32 m² fordelt på store boder i kjeller (ca. 29 m²) samt to boder i baktrappen (halv etasje ned, hhv. 1 og 2 m²).
- **Innnglasset balkong/veranda (BRA-b):** Ca. 7 m² (målt til ca. 6 m² gulvareal i rapporten).

Planløsning, eksklusive fellesarealer og fargevalg

Leiligheten har en klassisk, herskkelig sirkulær planløsning med store, åpne sosiale soner og en separat, skjermet soveromsfløy. Boligen preges av delikate og gjennomtenkte fargevalg, plassbygde eiehyller, vakre messingdetalje, originale dører og listverk, nydelig og komplett stukkatur i tak og en takhøyde i stuen på hele ca. 3,34 meter som gir en fantastisk romfølelse.

Velkommen til en unik mulighet i et nyetablert Sameie der det sjeldent er noe til salgs. En herskkelig og vakker leilighet over hele planet i byggets andre etasje, med originale detaljer, parkeringsplass i garasje, heis helt ned til store boder.

- **Førsteintrykk og nyoppusset oppgang:** Allerede ved inngangspartiet blir du møtt av en sjelden luksus. Den felles trappeoppgangen ble nylig totalrenovert og oppgradert i 2026. Her er trappen i sin helhet fornyet og malt med maling fra Farrow and ball. Det er valgt meget påkostede løsninger med vakre marmor-reposer utstyrt med integrerte varmekabler og innfelt belysning i tillegg til de originale lysarmaturene. Disse er vakkert bevart og restaurert noe som sikrer den autentiske 1906-atmosfæren. All belysning og varme styres også via plejd.
- **Trappefri komfort via heis:** For maksimal komfort går en moderne løfteplattform/heis direkte fra leilighetsplanet og helt ned til kjelleren og bodene (installert i 2026 med ferdigattest), noe som gjør adkomsten til bodarealene usedvanlig enkel og trappefri. En sjelden kvalitet for en eldre gård på Frogner.
- **Representative oppholdsrom:** Fra den romslige entré med godt med skaplass har du adkomst til en stor Spisestue med åpen Peis plassert lunt i hjørnet. Spisestuen ligger i delvis åpen løsning mot den imponerende hjørnestuen. Fra hjørnestuen er det utgang via tofløyede dører til den innglassede balkongen med vakkert grøntutsyn i rolige omgivelser. Det er tre stuer på rad, der den lengst nord er egnet som et bibliotek, stue eller et ekstra soverom om behov for dette. Vakre originale detaljer som fyllingsdører og messingbeslag preget interiøret.
- **Kjøkkenet er eldre og er plassert i sin originale form i et av de bakre rommene.** Det er i Sameiet preakseptert å flytte kjøkken og etablere nye rørstammer, spør megler om oversikt over slike løsninger. Det er utstyrt med glatte fronter, laminatbenk, komfyrvakt og vannstoppsystem og har et praktisk tilgrensende skaffer / spisskammers.
- **Leiligheten har tre naturlige soverom i en eg fløy med adkomst enten via hjørnestuen eller inn i gangen ved kjøkkenet.** Det er tre gode soverom med vakkert utsyn, godt med plass for garderober, majestetisk takhøyde og pen parkett. Mye plass for å etablere garderober.

- Det er to baderom i leiligheten: hovedbadet ligger i gangen ved entreen og er utstyrt med servant, vegghengt toalett og badekar. Det andre badet ligger plassert i enden av gangen mot bakgården og har utsyn over de vakre byvillaene i Eckersbergs gate. Opplegg for vask og tørk.

Det foreligger flere mulige planløsninger i det tilfellet av en ønsker renovere leiligheten, ta kontakt med megler for de preaksepterte løsninger og øvrig info fra Styret.

Teknisk tilstand i sammendrag (TG0 / TG1 / TG2 / TG3)

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, men har en eldre bygningsmasse der flere komponenter har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som er normalt for alderen.

- **TG1 og oppgraderinger:** Den nyoppussede trappeoppgangen og heisløsningen har TG1. Det er montert moderne Elotec Ajax brannvarslingsanlegg i boligen.
- **TG2 (Vurderinger og kommende vedlikehold):**
 - *Vinduer og verandadør:* Trerammer med 3-lags og 2-lags isolerglass datert 1987. De fungerer fint i dag, men har passert 35 år, så vanlig vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes.
 - *Hovedbad (Bad 1):* Fungerer fint i det daglige, men har mangelfullt fall i lekkasjesonen og mineralutfelling i dusjsonen. Det anbefales å bruke rommet med noe forsiktighet.
 - *Tekniske installasjoner:* Kobberrør for vann og støpejern/plast for avløp fungerer godt, men har nådd en høy alder. Felles bio-oljefyr i kjeller forsyner leilighetens radiatorer. Varmtvannsberederen (287 liter) er fra 2006.
 - *Elektrisk anlegg:* Det anbefales utvidet el-kontroll grunnet manglende nyere dokumentasjon/samsvarserklæring.
- **TG3 (Store avvik):**
 - *Bad 2:* Våtrommet er av betydelig alder (bygget etter forskrifter fra før 1997). Det originale støpejernssluket har rustskader, og det foreligger

ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt. Badet må påregnes totalrehabilitert. Takstmannens sjablongmessige kostnadsestimat for dette er satt til **kr 200 000 – 500 000**.

Lovlighet og offentlige godkjenninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Innvendig er det gjort mindre endringer som ikke er søknadspliktige (en delevegg i gangen er fjernet, og stuen er gjort større på bekostning av soverommet). Det er etablert badrom (Bad 2) i et tidligere pikeværelse; det er ukjent når dette ble utført og om det var søknadspliktig den gangen.

1 HVT REST OG RINGSTØJNING
Tidemanns gate 5

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Seksjoner med SNR 1

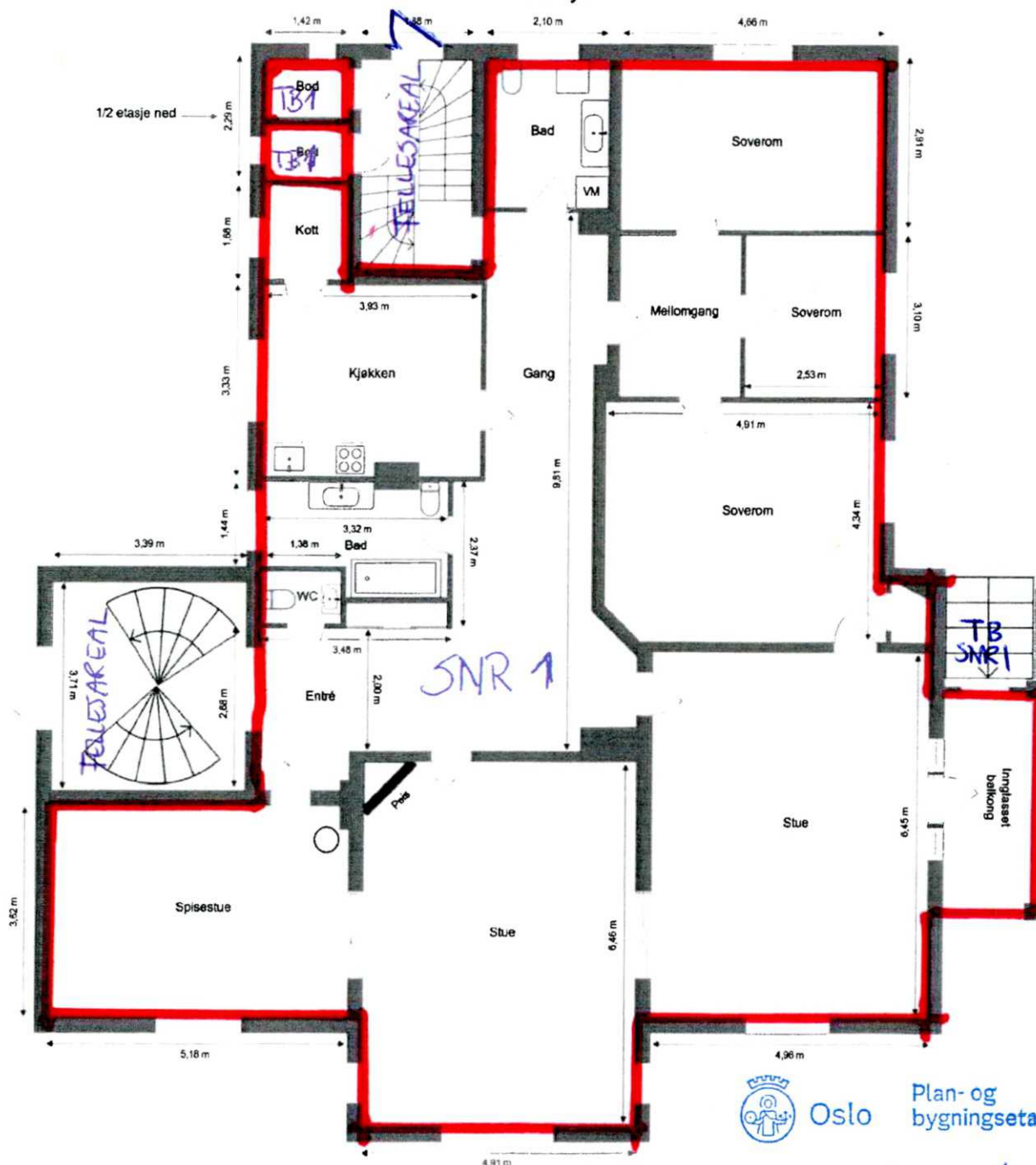


Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 5

Tidemands gate 5

1. etasje



Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 1

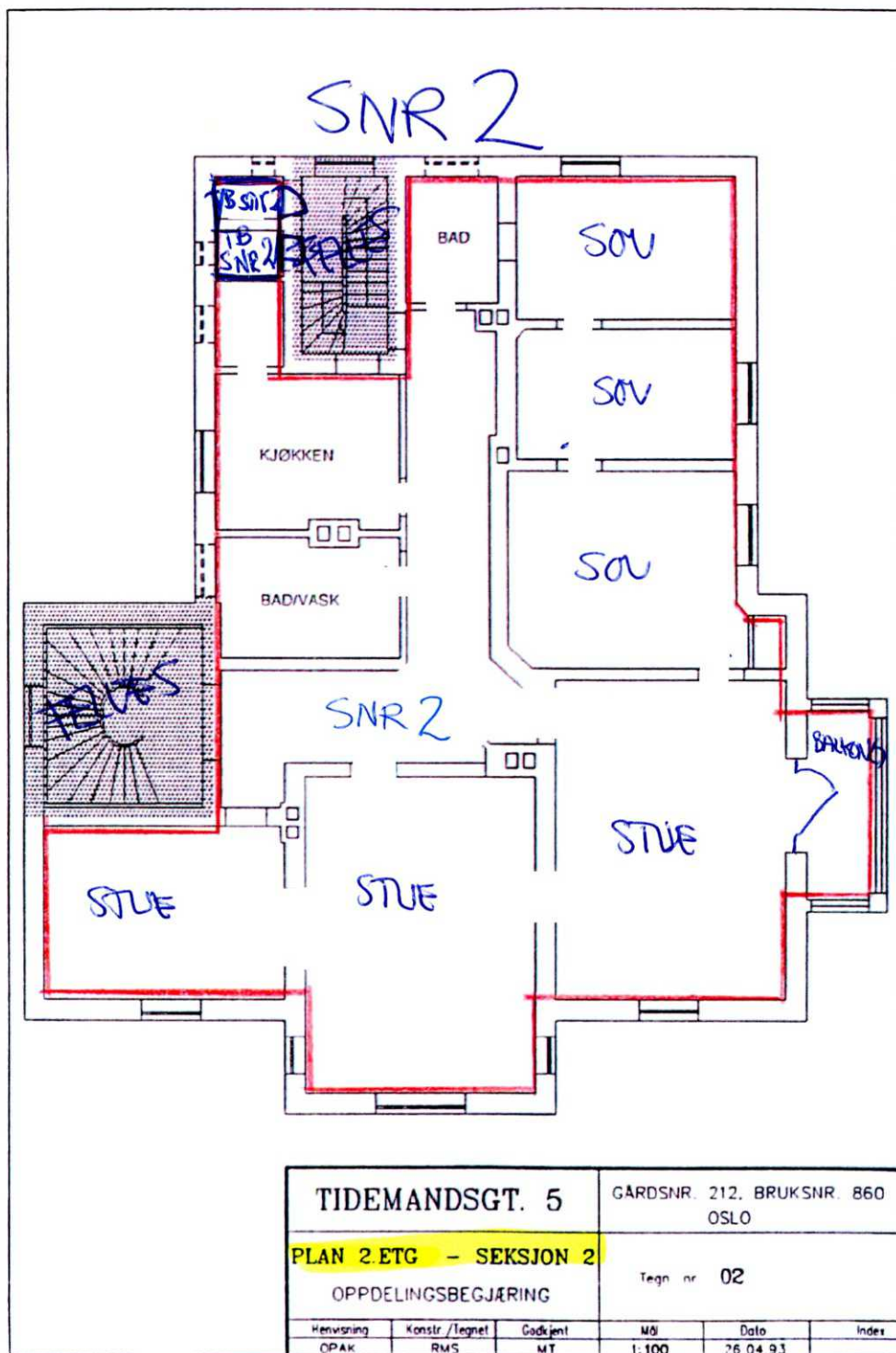
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Utført av Makeløs AS.



Oslo Plan- og bygningssetaten

VEDLEGG 4 av 5

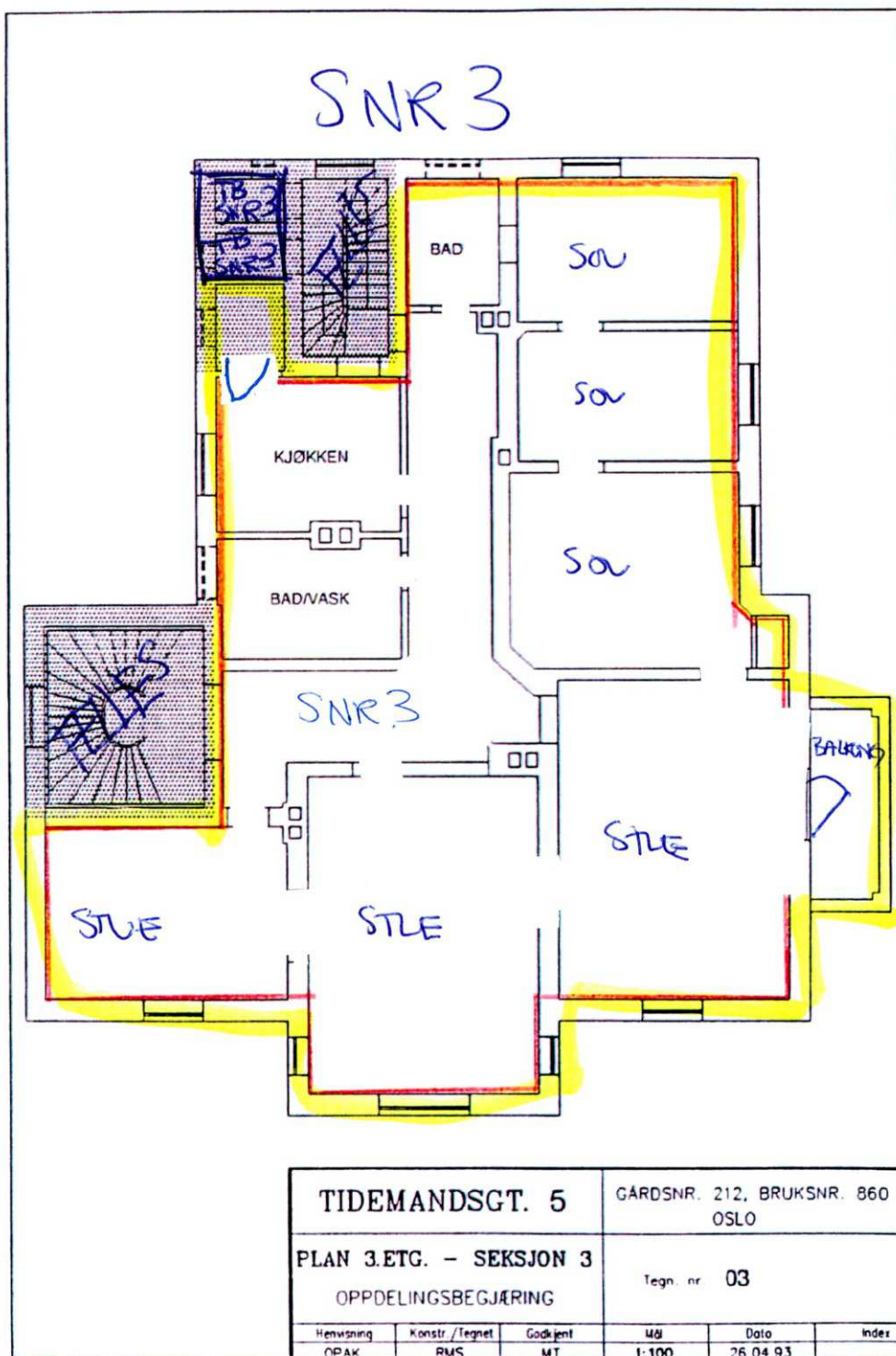




Oslo

Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 5





2026/00089 Situasjonskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Seksjonering av uteareal Tidemands gate 5 - 212/860
24.03.2026
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten

X 6643920



Oslo

Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 5

X 6643920

212/862

21

212/8

999/714

212/862*/1

999/312

212/860

Felles

5

TB1/2/3

TB3

TB2

212/212

X 6643890

X 6643890

212/858

3

TG1

212/210

///1

///2

X 6643860

X 6643860

212/208

///2

///1

31.1

Y 595530

Y 595530

VEDTEKTER FOR SAMEIET TIDEMANDS GATE 5

Sist oppdatert 16.6.2026.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

1.1 Sameiets navn er Sameiet Tidemands gate 5. Gårdsnummer 212, bruksnummer 860 i Oslo kommune.

1.2 Sameiet består av 3 boligseksjoner, og ble opprettet 15.10.2025.

1.3 Eiendommen skal kun nyttes til boligformål.

2. DISPOSISJONSRETT OG ERVERVSBEGRENSNING

2.1 Ingen kan erverve flere enn 2 boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

2.2 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon (salg, pantsettelse og utleie), med de begrensninger som følger av loven og disse vedtektene.

2.3 Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leietaker i forkant. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2.4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleie (hvem, når og varighet).

2.5 Alle sameiets seksjoner har tinglyste rettigheter til parkering på sameiets tomt ihhv garasjen (snr 2 og snr 3) eller foran bygget (snr. 1). Den tinglyste reseksjoneringen av bygget og utomhusarealene anses som vedlegg til disse vedtektene.

2.6 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER OG SÆRLIG FORDELING

3.1 Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for fordeling etter nytte eller forbruk, se pkt. 3.2. og 3.3.

3.2 Loftsutbygging (Snr. 3): Når snr. 3 søker om og innreder loftet, skal felleskostnadene reflektere det nye volumet Snr. 3 disponerer, selv om sameiebrøken ikke endres i forbindelse med byggesaken.

3.3 Løfteplattform (Heis): Kostnader til installasjon, drift og vedlikehold av løfteplattformen i hovedtrappeløpet (vedtatt 20.10.2025) fordeles etter nytteprinsippet slik:

- Seksjonsnummer 3: 3/6 (50 %)
- Seksjonsnummer 2: 2/6 (33,33 %)

- Seksjonsnummer 1: 1/6 (16,67 %)

3.4 Seksjonseierne betaler et månedlig akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret for å dekke løpende felleskostnader og eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold.

4. PANTERETT

4.1 Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikter

- Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsdelar slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges.
- Vedlikeholdet omfatter blant annet: Innvendige flater, gulvbelegg, membran og sluk (inkl. rensing av sluk på balkong/takterasse), innvendige rør og ledninger fra første hovedsikring/inntak, vinduer og ytterdører tilhørende egen seksjon.
- Seksjonseier er ansvarlig for fungerende brannvernustyr og tilstrekkelig oppvarming slik at rør ikke fryser.
- Forsikring og egenandel: Ved skader skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets forsikring må benyttes, bærer den seksjonseieren som har vedlikeholdsansvaret for skadestedet, kostnaden for forsikringens egenandel.
- Ved tvil om ansvar gjelder eierseksjonsloven av 2017 sine bestemmelser på dette punkt.

5.1.1 Særlig vedlikeholdsansvar for snr. 3

- Snr. 3 har rett til å utvide sin leilighet og innlemme baktrappen fra sitt repos (utenfor bakdøren) og hele loftet. Ved utnyttelse av denne retten er det naturlig at snr. 3 påtar seg et utvidet vedlikeholds- og erstatningsansvar.
- Snr. 3 har fullt vedlikeholdsansvar for takterrassen og plikter å søke og bygge denne i tråd med TEK17 og øvrige bestemmelser. Snr. 3 har det økonomiske ansvaret for eventuelle lekkasjer som kunne oppstå under bygging og evt senere oppståtte skader / lekkasjer som er en konsekvens av utbyggingen av takterrassen og/eller glugger på loftet samt skader /lekkasjer i dennes nærhet. Evt skader / lekkasjer som måtte oppstå på taket som ikke kan anses ha noen sammenheng med inngrep er Sameiets felles ansvar.

5.2 Sameiets plikter Sameiet skal vedlikeholde alle utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningskroppen, tak, bærende konstruksjoner og felles installasjoner (felles rør/ledninger frem til inntak i den enkelte seksjon).

5.3 Bygningsmessige arbeider Utskifting av vinduer/ytterdører, fasadeendringer, endring av utvendige farger eller andre søknadspliktige tilbygg/påbygg skal skje etter en samlet plan godkjent av årsmøtet. Tiltak som er søknadspliktige skal først fremlegges styret og evt. forhåndsgodkjennes, før det sendes bygningsmyndighetene.

Sameiet har preakseptert følgende:

Snr. 3 har rett til å innlemme og bruksendre loftet og bygge ut takterrassen / glugger etter godkjent søknad fra PBE. Snr 3 står for alle kostnader i denne forbindelse.

Snr 1 har rett til å bruksendre sine kjellerarealer og innlemme disse i sin seksjon. Snr. 1 har eksklusiv og tinglyst bruksrett til hagearealet ihht seksjoneringbegjæring og har rett til å disponere og bruke dette arealet slik de ønsker og innrede det slik de ønsker, herunder søke om basseng, plattinger, drivhus eller sette opp gjerder ved sine parkeringsplasser foran bygget samt på hushjørnet bak ihht grensemerkene i reseksjoneringen. Sameiet kan ikke motsette seg bruken snr. 1 gjør av hagen. Snr. 1 står for alle kostnader i denne forbindelse.

Samtlige seksjoner har rett til å innlemme baktrappbodene i sine seksjoner. Alle dekker egne kostnader i denne forbindelse.

Sameiet har besluttet at det er tillatt å flytte kjøkkenet og etablere ny rørstamme, se merket område. Samtlige seksjoner forplikter seg til å samarbeide og legge til rette for øvriges ønsker og behov.

Alle i sameiet plikter å signere på evt. søknadspapirer der sameiets godkjennelse er påkrevd, hva gjelder de ovennevnte aksepterte endringer av Sameiets bygningsmasse og/- eller utomhusområder.

6. MISLIGHOLD

6.1 Ved vesentlig mislighold av plikter, til tross for skriftlig advarsel, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Ved fare for ødeleggelse eller alvorlig sjenanse kan styret kreve utkastelse (fravikelse) etter eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

7.2 Styret innkaller skriftlig med et varsel på mellom 8 og 20 dager. Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles.

7.3 Ordinært årsmøte skal behandle styrets årsberetning, regnskap og valg av styre.

7.4 På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Beslutninger tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene med mindre eierseksjonsloven krever 2/3 flertall eller total enighet.

8. STYRET

8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og en nestleder valgt av årsmøtet. Styreleder og nestleder har signaturrett for sameiet i fellesskap.

8.2 Styret skal sørge for drift, vedlikehold og daglig forvaltning av sameiets eiendom i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

9. REVISJON OG FORHOLDET TIL LOVEN

9.1 Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel som legges frem på ordinært årsmøte. Årsmøtet velger om sameiet skal engasjere revisor. 9.2 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjelder utfyllende for alle forhold som ikke er særskilt regulert i disse vedtektene.

BUDSJETT 2026 – SAMEIET TIDEMANDS GATE 5

1. Løpende driftskostnader

Budsjettpost	Beskrivelse / Frekvens	Årssum (NOK)
Kommunale avgifter (før ny vannmåler er innstallert)	Kr 30 000 pr. kvartal	kr 120 000
Forsikring (IF)	Ny reforhandlet avtale med IF, kr 14 500 pr. kvartal	kr 58 000
Vedlikeholdsfond	Avsetning til vedlikehold, kr 1 500 pr. mnd pr seksjon.	kr 18 000
Felles strøm	Lys i oppganger, Plejd-system, kr 500 pr. mnd	kr 6 000
Skadedyrkontroll	Løpende abonnement hos Rentokil	kr 3 800
Sum løpende driftskostnader	<i>Ekskludert fyring</i>	kr 205 800

2. Fyring og oppvarming

Budsjettpost	Beskrivelse	Årssum (NOK)
Fyringsolje	To påfyllinger i året (totalt kr 120 000).	kr 120 000
Service oljefyr	Årlig service og vedlikehold av anlegget	kr 5 000
Sum fyringskostnader		kr 125 000

OPPSUMMERING OG FORDELING PER MND / SEKSJON

Totalt budsjett (Inkludert alt)

- Sum totale kostnader 2026: kr 330 800
- Snitt totalt per måned (for hele gården): kr 27 567

Månedlig fordeling (A konto felleskostnader)

Dette er beløpene som kan legges til grunn for de månedlige innbetalingene i 2026 for å dekke hele budsjettet (inkludert fyring):

- Seksjonsnummer 3: kr 9 118 per måned
- Seksjonsnummer 2: kr 9 224 per måned
- Seksjonsnummer 1: kr 9 224 per måned

Månedlig fordeling ekskludert fyring/olje

Hvis dere velger å fakturere eller avregne fyringen separat (månedlig snitt totalt ekskl. fyring er kr 17 217):

Seksjonsnummer 3: kr 5 695 per måned

Seksjonsnummer 2: kr 5 761 per måned

Seksjonsnummer 1: kr 5 761 per måned

(Avrundet til nærmeste hele krone i månedssatsene).

Beløpet overføres til sameiets konto innen den 1. per mnd forskuddsvis:
kontonummer: 6075.06.57950.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tidemands gate 5

Dato: 3. mai Tid: Kl. 16:00 Sted: Hos Rikke og Oscar i snr. 3

Agenda

1. Konstituering

- Åpning av møtet ved styreleder.
- Registrering av oppmøtte og evt. fullmakter.
- Valg av møteleder og protokollfører.
- Valg av én seksjonseier til å medundertegne protokollen.
- Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Saker til behandling

- Behandling og godkjenning av styrets årsberetning
- Behandling og godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer.

3. Særskilte saker til behandling og vedtak

■ Sak 3.1: Pipene i sameiet – Vedlikehold og eventuelle påkostninger

Styrets redegjørelse: Pipene fremstår i dag som hele, og det er ikke snakk om noen kollaps eller akutte behov. Det er ikke fyringsforbud. Det er opplevd noe dårlig trekk på de kaldeste dagene i vinter. Pipeeksperten gjennomførte en befaring i desember, og kostnaden for full utbedring er estimert til ca. 120 000 kr per pipe.

Styret foreslår at vi gjør en grundigere vurdering gjennom kommende vinter før vi fatter en endelig beslutning.

- **Styrets innstilling til vedtak:** Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å avvente situasjonen, observere trekken gjennom vinteren, og gjennompta diskusjonen om behov for utbedring en gang i vinter og senest på neste årsmøte.

■ Sak 3.2: Utredning av alternative energikilder – Energibrønn og fjernvarme

Styrets redegjørelse: Styret ønsker å kartlegge mulighetene for mer energieffektive og fremtidsrettede oppvarmingsløsninger for sameiet. Vi ønsker derfor årsmøtets godkjenning til å gå i gang med to konkrete undersøkelser:

- a) Innhente tilbud og vurdere gjennomførbarheten av å bore etter bergvarme (energibrønn) på eiendommen.
- b) Undersøke om det finnes fjernvarme i gaten og innhente tilbud på eventuell tilkobling til dette.

Resultatet av disse undersøkelsene, inkludert kostnader, besparelser og finansieringsmodeller, vil bli lagt frem som en egen sak for eierne før det fattes noen endelig beslutning om gjennomføring. Det skal bemerkes at dagens løsning fungerer godt både praktisk og økonomisk, men at det kan være hensiktsmessig å få alternativer på bordet. Dette også sett i lys av mulige oppussinger og ønsker om å legge vannbårent varmesystem i flere etasjer.

- **Styrets innstilling til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på boring av energibrønn og utrede muligheten for tilkobling til fjernvarme, og legge frem en samlet rapport med anbefaling til eierne før neste årsmøte.

■ **Sak 3.3: Montering av vannmåler**

- **Redegjørelse:** Styret har gjennomført en befaring med rørlegger for å se på de tekniske mulighetene for å montere en egen vannmåler for eiendommen. Kommunale avgifter for vann og avløp faktureres i dag stipulert basert på eiendommens areal (arealberegnet forbruk). Siden gården kun består av tre husholdninger, er det styrets klare vurdering at sameiet vil komme økonomisk heldigere ut ved å betale for det faktiske, målte forbruket fremfor en sjablongmessig beregning basert på volum. Endelig kostnadsoverslag fra rørlegger er ikke fremlagt ennå, men det er snakk om en begrenset og lite betydelig investering. Styret anbefaler at det monteres vannmåler for å redusere de løpende kommunale kostnadene knyttet til vannforbruk.
- **Styrets innstilling til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å engasjere rørlegger og igangsette montering av vannmåler for Sameiet Tidemand's gate 5.

Vel møtt til årsmøte og husk å sende fullmakt om du ikke kan stille.

Hilsen Rikke Syberg Egnell

på vegne av Styret

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Tidemands gate 5

Dato: 3. mai 2026 Tid: Kl. 16:00 Sted: Hos Rikke og Oscar i snr. 3

1. Konstituering

- **Åpning av møtet:** Styrets leder, Rikke Syberg Egnell, åpnet møtet og ønsket velkommen.
- **Registrering av oppmøtte og fullmakter:** 3 av totalt 3 seksjoner var representert, enten ved personlig oppmøte eller ved skriftlig fullmakt. Møtet ble erklært beslutningsdyktig.
- **Valg av møteleder og protokollfører:** Rikke Syberg Egnell ble valgt som møteleder og protokollfører.
- **Valg av medundertegner:** Oscar Egnell ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
- **Godkjenning av innkalling og dagsorden:** Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller dagsordenen. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Saker til behandling

■ **Behandling og godkjenning av styrets årsberetning:**

Møteleder gikk gjennom styrets årsberetning for fjoråret.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

■ **Behandling og godkjenning av årsregnskap:**

Årsregnskapet for fjoråret ble lagt frem og gjennomgått.

Vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

■ **Valg av styremedlemmer:**

Det ble gjennomført valg på styremedlemmer i tråd med sameiets vedtekter.

Vedtak: Følgende ble valgt til styret:

- o Styreleder: Rikke Syberg Egnell for to år til.

3. Særskilte saker til behandling og vedtak

■ **Sak 3.1: Pipene i sameiet – Vedlikehold og eventuelle påkostninger**

Rikke redegjorde for saken i tråd med innkallingen. Det ble presisert at pipene fremstår som hele, at det ikke foreligger kollaps eller fyringsforbud, men at det ble observert noe dårlig trekk på de kaldeste vinterdagene. Pipeekspertens rapport og prisoverslag fra desember på ca. 120 000 kr per pipe ble diskutert.

Årsmøtet støttet styrets vurdering om at det er hensiktsmessig å samle inn mer erfaringsdata før det tas en beslutning for hva sameiet bør gjøre.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets innstilling: Sameiet avventer situasjonen, observerer trekken gjennom kommende vinter, og gjenopptar diskusjonen om utbedringsbehov i løpet av vinteren og senest på neste ordinære årsmøte.

Sak 3.2: Utredning av alternative energikilder – Energibrønn og fjernvarme

Rikke presenterte styrets ønske om å kartlegge mer energieffektive og fremtidsrettede oppvarmingsløsninger for sameiet. Det ble redegjort for planene om å innhente tilbud på boring av energibrønn (bergvarme) på eiendommen, samt å undersøke om det ligger fjernvarme i gaten som sameiet kan koble seg på.

Alle er positive til dette og styret skal jobbe med utredning og innhenting av tilbud, og at en eventuell endelig investeringsbeslutning tas på neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Årsmøtet gir enstemmig styret fullmakt til å innhente tilbud på boring av energibrønn og undersøke mulighetene for tilkobling til fjernvarme. Styret vil legge frem en samlet rapport med kostnadsestimer og anbefaling for eierne når kartleggingen er ferdigstilt.

Sak 3.3: Montering av vannmåler

Rikke redegjorde for styrets befaring med rørlegger og vurderingen rundt økonomiske besparelser ved å gå over fra stipulert (arealberegnet) forbruk til måling av faktisk forbruk for de tre husholdningene. Det ble orientert om at endelig kostnadsoverslag ikke foreligger, men at investeringen er av mindre betydning.

Det var full enighet blant de fremmøtte om fordelene ved å installere vannmåler for å redusere de løpende kommunale avgiftene.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner at det installeres vannmåler på eiendommen. Styret gis fullmakt til å innhente endelig pristilbud, engasjere rørlegger og gjennomføre monteringen.

Møtet ble hevet kl. 1900.

Oslo, 4. mai 2026

Rikke Syberg Egnell

Møteleder

Vedlegg til pkt. 4. Styrets årsberetning for perioden 2025/2026 – Sameiet Tidemands gate 5

Styret presenterer med dette en oppsummering av drift, vedlikehold og gjennomførte prosjekter i sameiet for det foregående året, samt prioriterte områder fremover:

Utover betydelig styrearbeid for å etablere sameiet, reseksjoneringen og oppfølging av omfttende prosjekter i fellesområdene har det vært avholdt 2 ordinære sameiermøter i 2025. Det ene omhandlet etableringen av sameiet og reseksjoneringen. Det andre omhandlet vedtak om å gjennomføre de betydelige prosjektene med oppgraderinger av fellestrappene og installasjonen av løfteplattform fra tredje til kjellerplan. Styret fikk her mandat til ta opp lån i sameiet begrenset oppad til kr.1.500.000 kr for å gjennomføre prosjektet.

Finansiering av større vedlikeholdsprosjekter og private lån: Styret har i løpet av perioden arbeidet aktivt med å sikre finansiering av de omfattende oppgraderingene i oppgangene. I dagens finansielle klima viste ordinære bankfinansieringsløsninger for sameier seg å være svært kostbare. For å unngå høye renteutgifter og ugunstige betingelser, ble det i stedet besluttet å finansiere de store prosjektene gjennom private lån.

De private lånene er ikke rentebærende og usikrede da dette er sameieinternt anliggende. Lånesummen er fordelt på de enkelte seksjonene i henhold til sameiebrøken fastsatt i vedtektene. Disse lånene skal tilbakebetales i sin helhet så snart nye eiere tiltrer eiendommene. Denne løsningen har sikret en smidig gjennomføring av oppgraderingene uten unødvendige kostnader eller belastning for fellesskapet.

Gjennomførte prosjekter og drift i perioden fra september 2025 til mai 2026.

- Installasjon av løfteplattform:** Årets største prosjekt har vært installasjonen av en ny løfteplattform fra Cibes som går fra tredje etasje og ned i kjelleretasjen noe vi jobbet mye med å få til. Gjennomføringen gikk veldig smidig, og heisen fungerer nå meget godt og gir et betydelig løft for eiendommen. Det foreligge ferdigattest for installasjonen i tråd med rammetillatelsen.
- Renovering av oppganger og portrom:** Renoveringen av oppgangene har blitt gjennomført i tråd med plan og budsjett. Portrommet har blitt veldig fint. Her lyktes vi med å gjenbruke de originale håndløperne, som har blitt montert på nytt med nye messingbeslag.
- Varmekabler og Plejd-styring:** Det er lagt varmekabler under flis på repos utenfor alles inngangsdører samt i inngangspartiet samt lagt nye dørmatter. Disse styres enkelt digitalt via det mobile Plejd-systemet. Styret håper og tror alle vil ha stor glede av denne oppgraderingen.

- **Reforhandling av forsikring:** Sameiet har reforhandlet bygningsforsikringen og byttet forsikringsselskap. Det er inngått en ny avtale med IF, noe som sikrer oss gode vilkår til en betydelig redusert kostnad for sameiet.
- **Reseksjonering:** Som vedtatt på møtet den 15.10.2025, er reseksjoneringen av eiendommen nå offisielt gjennomført og ferdigstilt. Baktrappeboder, kjellerboder, parkeringsplasser ute og uteområder er formelt tilført de enkelte seksjonene som tilleggsdeler. Det bemerkes at snr. 3 som har rett til baktrappen fra sitt repos og opp til og med loftet, ikke er medtatt i reseksjoneringen. Dette beror utelukkende på rådgivning fra byggesaksavdeling som anbefalte sterkt at en gjør reseksjoneringen og en byggesøknad om å innrede loftet og lage takterrassen med en samlet plan. Dette er derfor opp til snr. 3 å sørge for. Det minnes for ordens skyld om at Sameiet er omforente om at nevnte arealer tilhører snr. 3 og at dette ikke er gjenstand for diskusjon hverken nå eller i fremtiden.
- **Skadedyrkontroll (Rentokil):** Styret ønsker å fortsette med det løpende abonnementet på Rentokil. Dette tiltaket har per i dag medført at vi overhodet ikke har skadedyr i gården, til forskjell fra mange andre bygårder på Frogner som sliter betydelig med dette om dagen. Kostnaden videreføres og medtas i budsjettet for neste år.
- **Matteleie hos Nortekstil:** dette punktet er tatt ut av Sameiets budsjett for neste år, da vi har anlagt egne løsninger for dette og sånn sett kan spare de kronene.
- **Fyring og olje:** Det ble gjennomført påfylling av fyringsolje i mars for å sikre stabil oppvarming gjennom ettervinteren. Det forventes at beholdningen rekker til Q4 2026 før vinteren må planlegges.

Vurderinger og tiltak pågående/frem i tid

- **VVS og vannmåler:** Rørapplegget i kjelleren har blitt besiktiget av rørleger. Det er besluttet at det skal monteres en egen vannmåler i sameiet. Dette gjøres som et målrettet tiltak for å redusere de løpende kommunale kostnadene knyttet til vannforbruk.
- **Energiltak og brønnboring:** Sameiet ønsker å vurdere overgang til mer bærekraftige energikilder og vil undersøke mulighetene for brønnboring (bergvarme). Det er enighet om å jobbe videre med dette i tiden som kommer for å innhente konkrete tilbud og få en samlet oversikt over kostnadsbildet.
- **Pipeløp og trekk:** Det oppleves tidvis – og da særlig på de kaldeste dagene – noe dårlig trekk i pipene. Det er trolig behov for å sette inn stålrør i de to aktuelle pipeløpene som vender mot Tidemands gate. Styret has innhentet et preliminært tilbud fra Pipexperten som indikerer en kostnad i størrelsesorden

kr 120 000,- per pipe, ferdig montert. Styret ønsker at dette prosjektet tas med til vurdering og innarbeides i budsjettet for 2027.

- **Nytt renholdsbyrå:** Sameiet har besluttet å engasjere et nytt renholdsbyrå for å ivareta trappevasken på en mer tilfredsstillende måte. Det foreslås en frekvens der hovedtrappen vaskes én gang i uken, mens baktrappen tas to ganger i måneden.

Tidemannsg. 5

M. 22 / 1904
J.M.

Vänningshus

9/4
1904

Anmeldelse.
7 Tegninger.



Expeditions-Dokument

angaaende

Maaningshus.

paa Matr.-No.

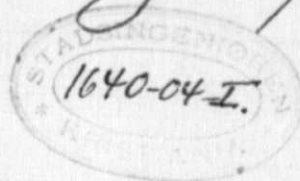
5 Tiedemanns gd.

Indleveret

31^{te} okt. 1904

Attesteret

31 August 1906



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

1^{ste} novbr. 1904



Timmerwinder
p. l. Organisationsinspektør

Tilføjet at bemærke
2 November 1904.

— Gaarud Stip.



Tiedemanns Gade er privat oparbejdet, men
ikke overtaget af Folkehuset af Kommune.
Dens Profil er det fra Krydset af Frognervejens
nordside side 20.4 til Thors Gades midtpunkt side
33.85 med en Stegning af ca. 1:40.
Der vedlægges Aftegn af Tillægsarbejde, hvor-
med den anmodede Rejsegegnelse ses at stå i Strid.
Havna 2 den Nov. 1904
for Reguleringschefen
Edv. Skovly

1640^I

220/1904.

Ludes med Bilage 2^{den} Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 2. November 1904.

O. H. Hansen



Teinar Glørum

220.

Tilbageendes med Bilage af Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale Kloakanøgnet for N^o 5 Tidemand's Gade approbet.

Man gør opmærksom paa, at Frøensvaudelesningen gaar over den i Lunden saaledes som vist med rød, skikket Løse paa Situationsplanen, og at Ammeløven har haft Kloakplanen udløst til en mindre Forandring.

Kra. Vand- og Kloakvesen den 8^{de} November 1904.
I Overingeniørens Fravær.

W. Thorsen

Apprøbet

1669^I

Tilbageendes med Bilage af Bygningsinspektøren i næste Distrikt. Kloakanøgnet for N^o 5 Tidemand's Gade approberes. - De i Bygningsinspektørens 839 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 8. November 1904.

O. H. Hansen

Teinar Glørum

Commedes den anden Sundhedskommission.
Kristiania 8. November 1904
Frimønstret
p. L. Bygningsinspektør

Intet at bemærke ved Kløbetone, når
næstlagte regler befølges. Forøvrigt den trænger
dispensation fra Bygningelovens § 40. 2 anbefales
denne givet.



København den 8. Nov. 1904

J. B. Petersen

Oversender Hr. Bygningschefen under
Henvendelse til påtænkte Paabegyngelser.
Hr. Amtmanden har intet herfra at bemærke.
Det bebyggede Areal er større end de private
Servitutter tillader ligesaa Afbyggelse, men er
dette godkendt af Tomtesolgerne.

Der søges om at få afdekke Rødderne paa
Løft med Rødderdekke i det for med Hvalv.

Kaldemærke med Hvalv med forner med
ulvbeholdende Rødderdekke.

Beregning over Løftbalkelaget følger.

Endelig til Grundmesteren samt Hvervplads
følger. Grundmesteren må anordne saa
de ikke kommer til at bryde paa den private
Vandledning, der er angivet paa Situationsskænen.

København den 8. November 1904

Amundsen

9/4
04.

p. t. Bygningsinspektør.

Oversender den døde Bygningskommission.

Om Beslutning foreslaes:

Dispensation fra Bygningsloven § 40. 2
meddeles.

De angivne Tæpførere tillades anvendes
i H. § 40. 2 paa Betingelse af at de stelte Tæpførere Hvid.
mispåstillet ikke overtræder 60°, at Hvalv i
Tæpførerne udfyldes med et fast Material samt
at Løfterne i Løftetagen sættes.

København den 8. November 1904

den Løjtnant
Kus. M. M. M. M.

Bek 9/11 04. 10

914 π
64

Ved Samletten bemærkes følgende.

- 1 Reguleringschefens Tegning af 2^o 11/1904
 - 2 Stadsingeniørens Beskrivelse af 8^o 11/1904 afs. § 39.
 - 3 Sundhedskommisarius " " 8^o 11/1904
 - 4 Bygningsskommisarius Beskrivelse af 9^o 11/1904
- Samtykke:
- " Frejuektion fra Bygningsskureau § 40 par. 2 med-
 " delles. De angivne Støtterne tillades anbringe i
 " Sten med et § 49 par. 2 per Betragtning af at
 " de stede Støtterne Støtternes vinkel ikke
 " overskrider 60° at Hælvum. Støtterne
 " udfyldes med ildfæst (Material samt al-
 " loftene i Støtternes grunde. —
5. Beskrivelse af Trapperummet med Råbry
 " Som tyk fra Skolebygningens konstruktion
 " tillades.
6. Jernkonstruktionerne blive at udføres
 " fra Betragtning af at foranstaaende
 " indflys approberes Samletten.
 " Byggematerialerne kan meddeles da
 " Gadearbejde er ordnet. af. Magistratens Skrivelse
 " af 8^o 11/1904 overenset heraf af under 9^o 11/1904. —

Christiania den 12^{te} November 1904.

Hen. Linthorpe
 kon.

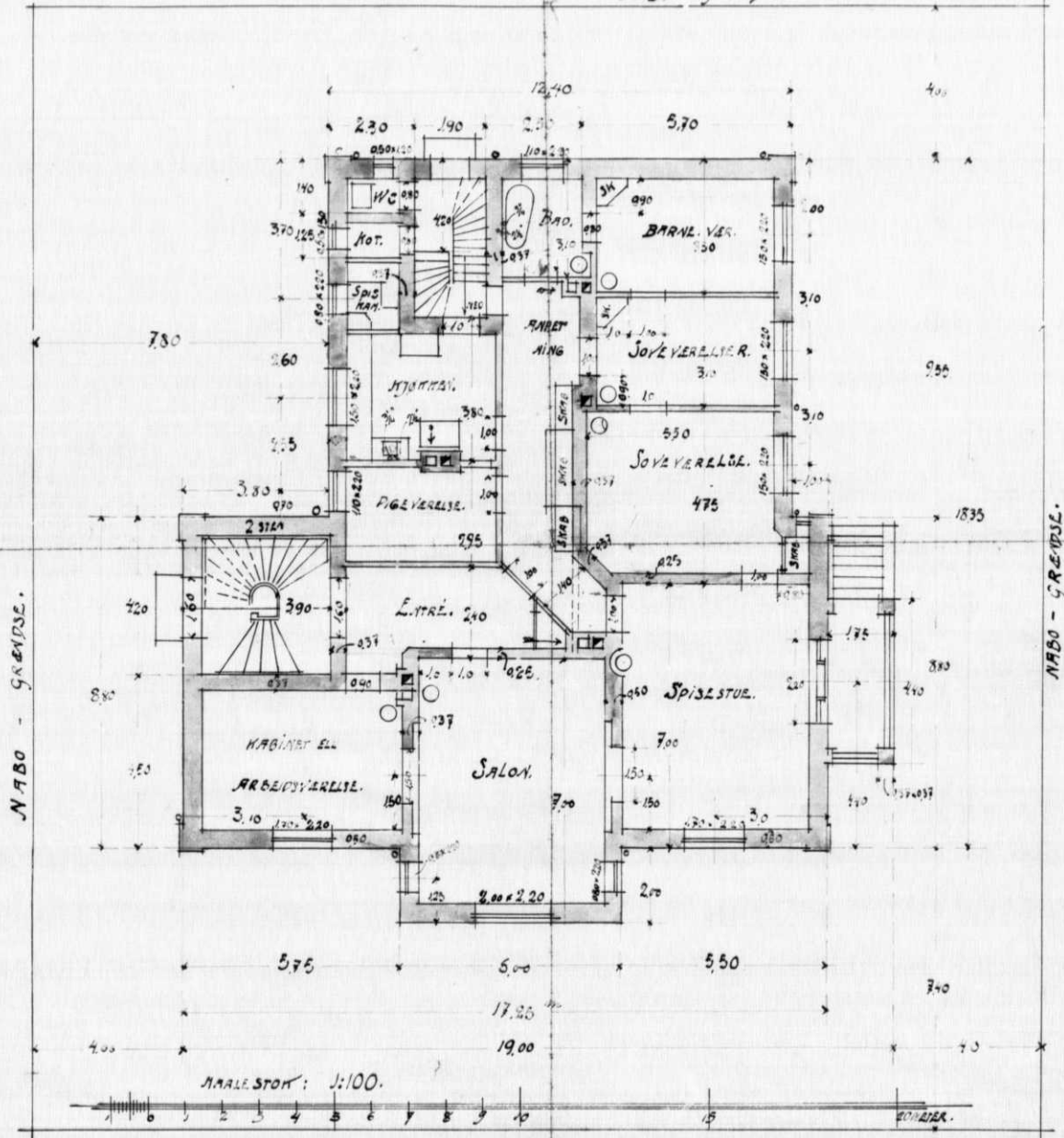
Thaustrom

TIDEMANDS GARD N°5.
1ST ETAGE PLAN.

222 m

B. 1792.

NABO - GRENSE.



MAALESTON: 1:100.

TIDEMANDS GARD.

KRANIA OKTOBER-04

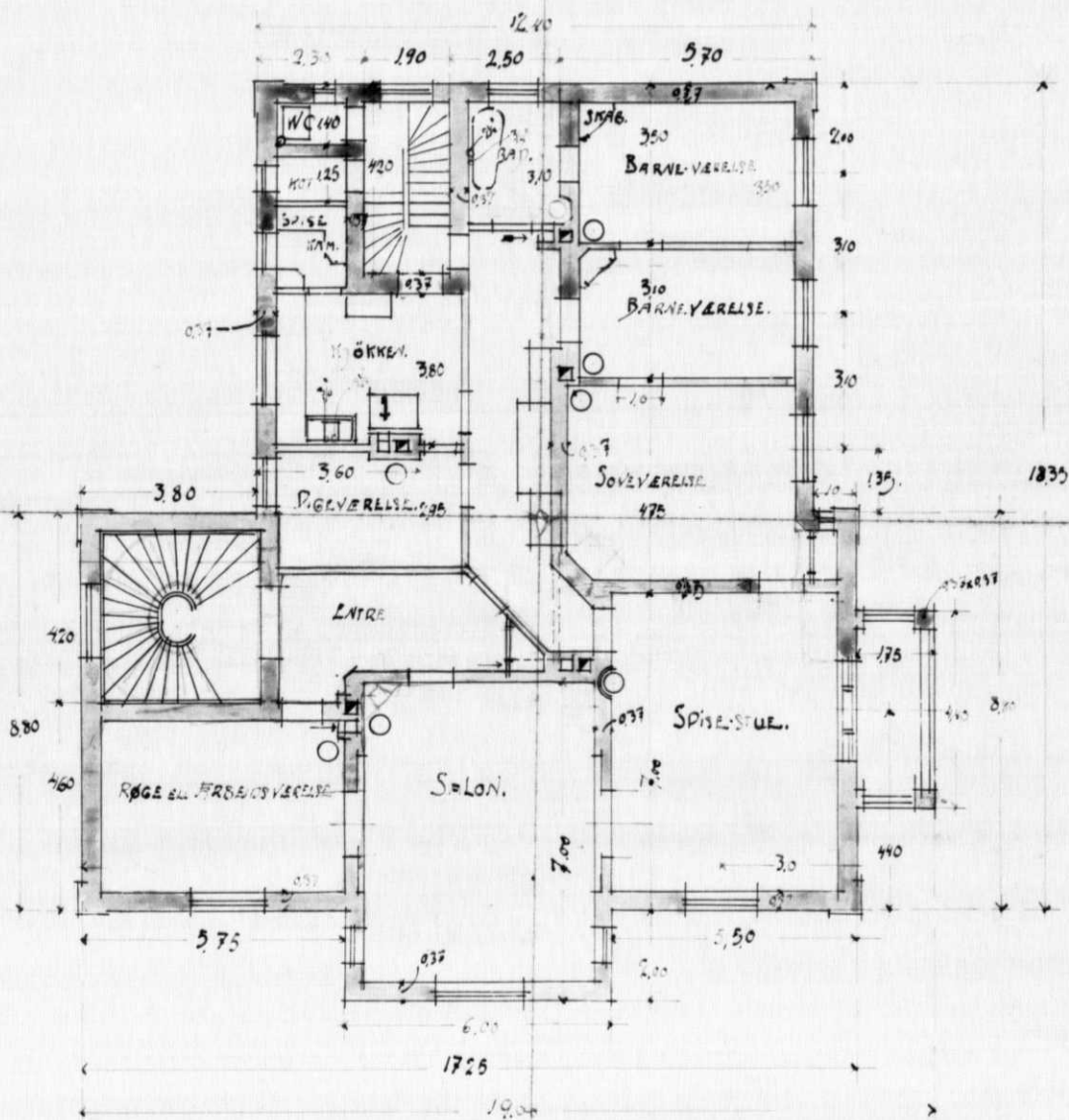
T. Berle
Arkitekt

914
1904

222-04.

BUD 3.

TIDEMANDSGADE N^o 5.
2^{de} ETAGE PLAN.



KRANIA 29-10-04.

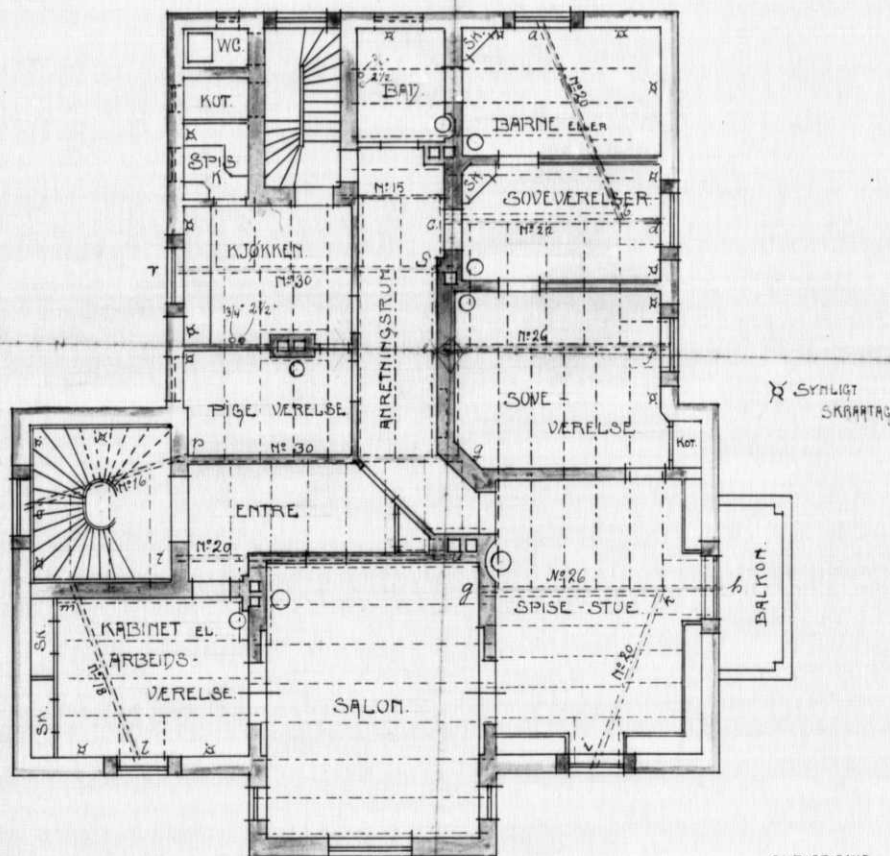
H. H. H.
Arkitekt

222-04

914
1904

BLAD 4.

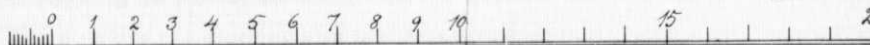
TIDEMANDS GD. N^o 5
3^{DE} ETAGES PLAN
MED PLAN OVER DE OVERLIGGENDE TAGBELKERN
OG DRAGERE.



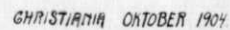
CHRISTIANIA OKTOBER 1904.

H. Berle
Arkitekt

20 Meter



9/14
1904
BLAD 5.



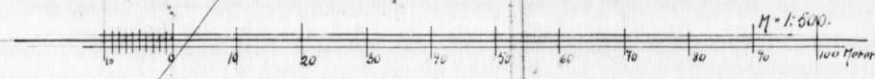
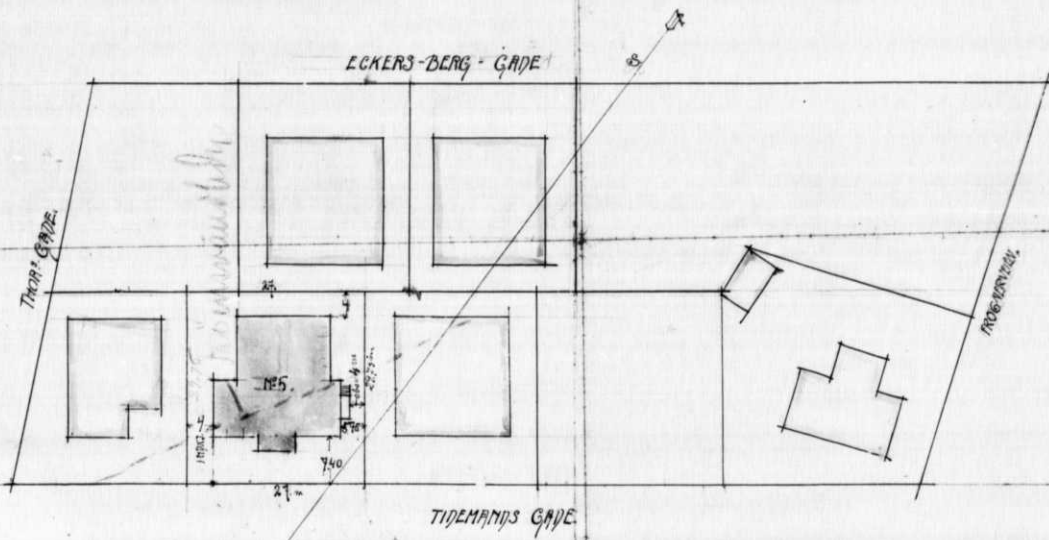
*J. B. Le
Anit et*

TIDEMANDS GADE N°5
SITUATIONS - PLAN.

222-04

914
04

Bl. 7.



CHRISTIANIA 2010-04.
H. BERLÉ ARCHITECTE

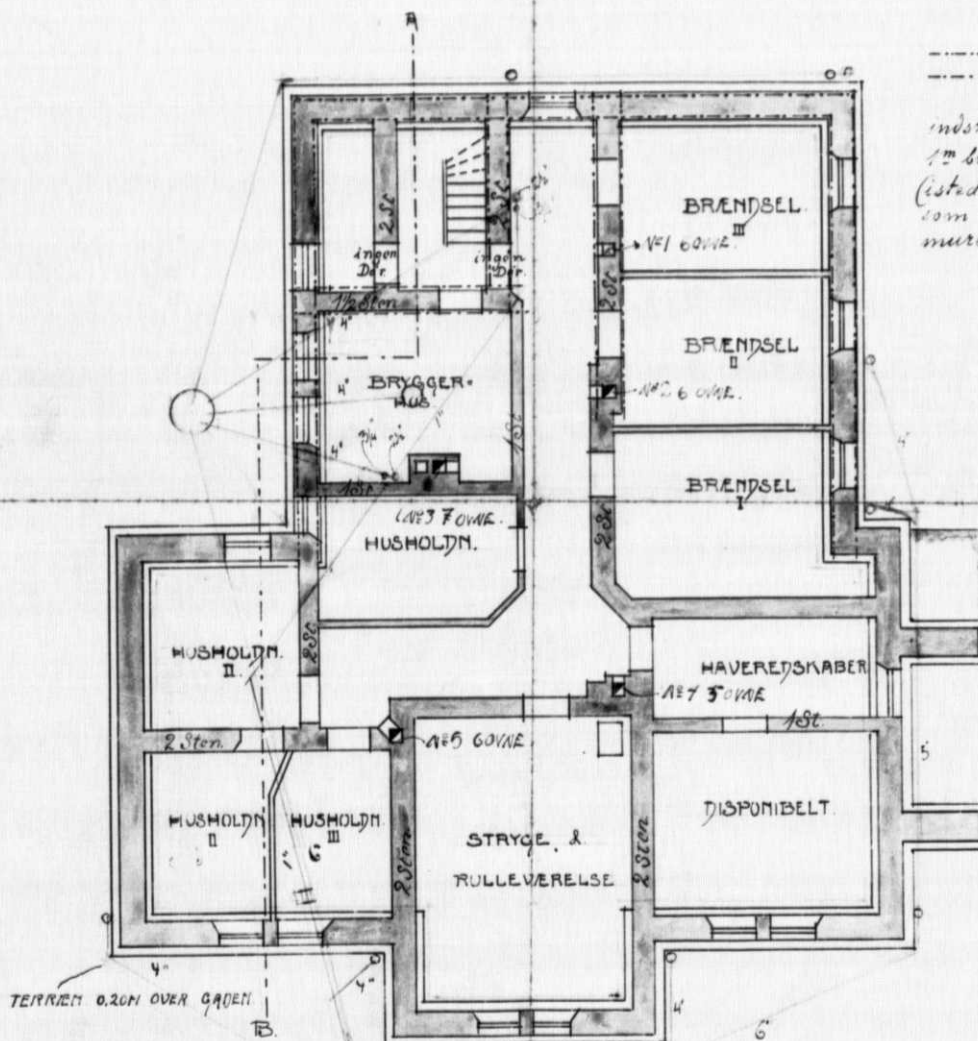
222-07

9/14
1904

BLAD 1.

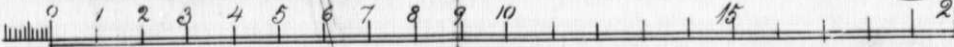


TIDEMANDS GD. N^o 5
KJÆLDERPLAN.



226 Jernskinner
N^o 10
indstøbt i Beton
1^m bred. 0.5^m tyk
(istedt for Stenheller)
som Underlag for Gruni-
mere; overalt ellers Heller

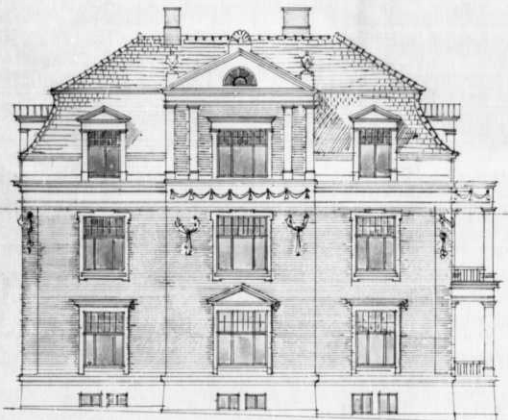
Maalestok 1/100



CHRISTIANIA OKTOBER 1904.

H. Berle
Arkitekt
20 Meter.

TIDEMANDE GATE NR 5.

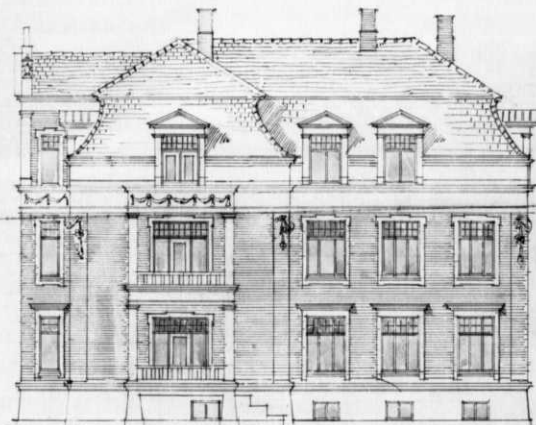


FRONT OF TIDEMANDE GATE.

222-04

340 110

9/14
1904



FRONT OF TIDEMANDE GATE.



10/14-10/14 1904.

W. B. B.
Architect

Tiedemanns 5

Mr. 595/
1928

innr W.C.

Ansøder
2 tegninger



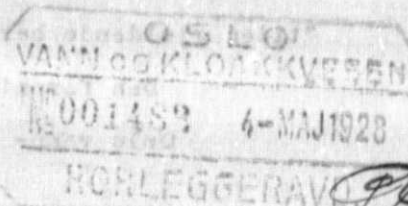
Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosett

på matr.-nr. 5 Tidemannsgate

Innlevert 20 april 1928

Attestert 18/1-29



Overunders Oslo helseråd og vann
og kloakkesvesen

Oslo den 1^{ste} mai 1928

595
1928

M. Pettersen

Overunders Oslo Vann og Kloakkesvesen.
De gjeldende regler for innredning av W.C. Rørne
i innstøperen hos kloakken om drukkelse lys angår
må beses. Der må sørges for en effektiv venti-
lasjon.

Oslo helseråd 3/5 1928

Lter bemyndigede

L. Dine

J.nr. 1483/1928. Matr.nr. 5 Tidemannsgate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningsschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende
skrivelse av d.d. til anmelderen, herr aut. rørlemester Hjalmar Aass:

* Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-

"ningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt

"under henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 på følgende

"betingelser:

"1. Eieren må svare den av bystyret til enhver tid fastsatte årlige

" avgift pr. klosett.

"2. Helserådet bemerker:

" "De gjeldende regler for innredning av W.C. rum undtatt hvad

" "angår kravet om direkte lys, må befulges.

" Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse, at arbeidet utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse for tiden gjeldende bestemmelser.

" Den fornødne anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet.

Oslo vann- og kloakkvesen den 10. mai 1928.

595
28

Sparburg

Stenut Andersen

V.D. til innstilling.

595
28

12/5 28.

S. Pettersen

Tilbakesendes til Bygningsvesenet

Under henvisning til helserådets påtegning kan den foresatte konstruksjon av skidning for vannklosetter ikke godkjendes.

Forøvrig antydes anmeldelsen godkjent i henhold til de foresatte påtegninger

595/28

Oslo 14-5-28

for Bygningsinspektøren
H. G. Frost

Godtgjort med ienstillet,
nær vedgænges udføres maledes som for-
skrevet i de gældende regler for inredning
af værnklædninger § 6 for disse bygninger.

meddelt 18/5 28

Ostø 15/6 28.

H. J. Sparre.

bl. 5-5

J. P. Petersen

Oversendes Ostø Helsemed
til at taltale i anledning. bl. 3/4.
595
1928

25/5 28.

J. P. Petersen

Sebekendtgørelse for bygningsskeden.
Fællesrådet har fastsat sådan

Beskrivelse:

Dispensasjon for regler for inredning af
værnklædninger. §§ 5 og 6 gælder i sin helhed
under forbehold om modifikationer, hvis der
skædes opstå sociale muligheder og på-
beholdningen af at de sliges hushjælp langs gæder.

Ostø Helsemed 5/6 1928

595
1928

H. J. Sparre.

V. O. i anledning. bl. 3/4.

595
1928

6/6 28

J. P. Petersen

Tidemannsgt. 5

N
f.m. 2045 / 947

Olje fyring.

ANMELDELSE

* bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.

J. nr. 2045/47.

V.D.

Ekspedisjons-Dokument

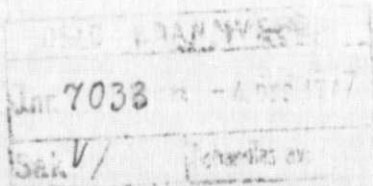
angående oljefyringsanlegg.

på matr.-nr. 5 Tidemandsgt.

Innlevert 2 Desember 1947.

Attestert

19 juli 49.



Sendes Herr brannsjefen.

Oslo, den 3/12-47.

Kjell Arling

FN/B. 7033/47.

Tidemannsgt. 5. Oljefyringsanlegg.

Bygningssjefens påtegning av 3/12-47.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Heteplate: 10 m²

Pipens tverrsnitt: 27 x 27 cm

Pipens høyde: 16 m.

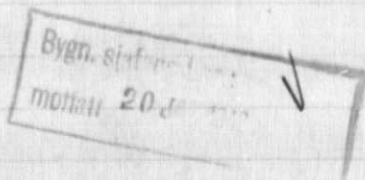
Friskluftinntak: 15 x 20 cm

Nedgravd lagertank: 10.000 liter.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Fyrhuset må gis ildfaste vegger og ildfast eller ildsikkert, underpusset tak. Dører må være ildsikre, selvlukkende og utadslående og av godkjent konstruksjon.
2. Friskluften må ved hjelp av kanal med minste tverrsnitt 15 x 20 cm føres ned til golv. Kanalen må ikke ha spjeld eller rister som kan hindre trekken.
3. Pipa må ikke oppta andre avtrekk.
4. Anlegget må for øvrig i sin helhet utføres i samsvar med brannstyrets forskrifter av desember 1945.
5. Eieren skal minst en gang årlig innen 1. september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som skal sende inn rapport.

Oslo brannvesen, den 19. januar 1948.

For Brannsjefen
K. Nielsen

P. Nanseth

VD jnr 2045/47
5 Tidemandsgt

Vestre DISTRIKT

til innstilling.

til innstilling.

E.V.
Kabel Avd.

Oslo, bygningssjefens kontor 21/1 1948

(Sendes tilbake til herr bygningssjefen.)

Det anmeldte oljefyringsanlegg (anbefales) godkjent på betingelser som gitt av brannsjefen i påtegning av 19. januar 1948.

Oljetankens plassering på gårds plass anbefales godkjent under forutsetning av at elektrisitetsverket-gassverket-og telefonanlegget intet har å bemerke.

Tanken må ikke plasseres over vann-kloakk-og drensledning. I den anledning må det foretas de nødvendige undersøkelser før gravningen påbegynnes.

Ingeniør Knut Smith har fast ansvarsrett - intet å bemerke.

Oslo, bygningssinspektøren i vestre distrikt, 22. januar 1948.

Tidemandsgt. 5.

j.nr. 2045/47. HH/RA.

Sendes Oslo elektrisitetsverk, Oslo gassverk og Oslo telefonanlegg til uttalelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 26. januar 1948.

R1/Bj.

Tidemandsgt. 5.

Bygningssjefens påtegning den 26/1.1948.

Sendes Oslo Gassverk.

Elektrisitetsverket har intet å bemerke.

Oslo Elektrisitetsverk, den 30. januar 1948.



VE/AR

Tiedemandsgt. 5. Oljetank.

Oslo Elektrisitetsverks påtegning av 30/1 1948.

Sendes med vedlegg Oslo telefonanlegg. Man har intet å bemerke til oljetankens plasering.

Oslo Gassverk, den 3. februar 1948.

Reidun Krog

P. Vaght Eriksen.

EE/HG.

(Påtegn.skr. dat. 3. ds. fra Oslo Gassverk
ang. Tiedemandsgt. 5. Oljetank.)

Bygningssjefens påtegning av 26.f.m.

Sendes med bilag

Hr. Bygningssjefen i Oslo.

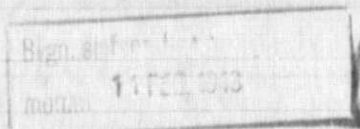
Oslo telefonanleggs kabel til villaen er inntegnet på blad 1.
En har intet å innvende mot tankens plasering.

Oslo telefonanlegg, den 9. februar 1948

L. Abrahamson

Vedlegg.

V



Holm

HH/RA.

Godkjennes som innstillet.

Når anlegget er ferdig og prøvekjørt må bygningsinspektøren omgående varsles for ettersyn. Anlegget må ikke tas i bruk før skriftlig tilatelse foreligger.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 13. februar 1948 .

FOR BYGNINGSSJEFEN
ETTERSEENYDDELSE

Middelt 14/2-48

Einars Norling

Helge Herber

Sendes herr **BRANNSJEFEN**

til bestilling.

til utstedelse i ant. bl.

melding bl. 5 fra Gjøllandske

OSLO BRANNVÆSEN

10745 * 26 FEB 1948

Oslo Bygningskontroll, vestre distrikt den,

24/1

1948

for Insp. L. Brønnhagen

V

AKTIESELSKAPET
ØSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI



TELEFON: 42 58 47
TELEGRAMADR. PETROLEUM, OSLO
BUNKERAVD. ESSOFUEL, OSLO
SKIBSAVD. NORSESHIP, OSLO

OSLO, 18. november 1947.
PRINSENGATE 38
POSTBOKS 359

Herr Bygningssjefen i Oslo,
Roald Amundsensgt. 4,
Oslo.



VÅR REF. CTC/KB

Oljefyringsanlegg - nr. 1921 - Tiedemannsgate 5, Oslo,
v/hr. Erik M. Simonsen.

Vi tillater oss herved å anmelde installasjon av

1 stk. GILBARCO helautomatisk oljebrenner, som
forhandles av A/S Østlandske Petroleumscompagni, Oslo.

Vi kan oppgi følgende data:

1. Avtrekkpipens effektive tverrsnitt: 27 cm. x 27 cm., höide: 16 m.,
2. Tverrsnitt av lufttilførselskanal: 15 cm. x 20 cm.,
3. Kjelens heteflate: 10 m²,
4. Forutsatt oljeforbruk: 10 kg./h.,
5. Forutsatt varmeydelse: 80.000 kcal/h.

Lagertank på 10.000 l. plasseres som vist på vedlagte
tegning. - Tegning in duplo samt anmeldelsesgebyr kr. 5.-,
følger vedlagt.

Samtidig vedlegges oversiktsplan in duplo i målestokk
1-500, og kopier av skrivelser til Oslo Gassverk, Oslo
Telefonanlegg og Oslo Lysverker.

Ærbødigst

Pr. A/S ØSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

Oljefyringsavdelingen.

Tiltredes av eier:

for Tiedemannsgt. 5
Erik M. Simonsen

Innl.
tegninger in duplo,
kopier
1 sjekk.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/21919-6

Saksbehandler
Maren Duesund

Dato
02.06.2026

Adresse: Tidemands gate 5
Eiendom: 212/860
Ansvarlig søker: CIVILARKITEKT TONE LIEN
Tiltakshaver: Rikke Syberg Egnell

Ferdigattest - Tidemands gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av løfteplattform i trapperom, mottatt 02.06.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.



Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

*Jørgen Ekseth Lundsauet
stedfortreder for enhetsleder*

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Plan kjeller og 1. etasje (halv)
Plan 1. og 2. etasje
Plan 3. etasje (loft)
Gjennomføringsplan

Mottakere:

SIVILARKITEKT TONE LIEN, Tone Lien

Kopi til:

Rikke Syberg Egnell

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Tidemandsgate 5, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 860, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260388

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Lars Ryen

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 477 08 008

E-post:

lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-