



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TIDEMANDS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

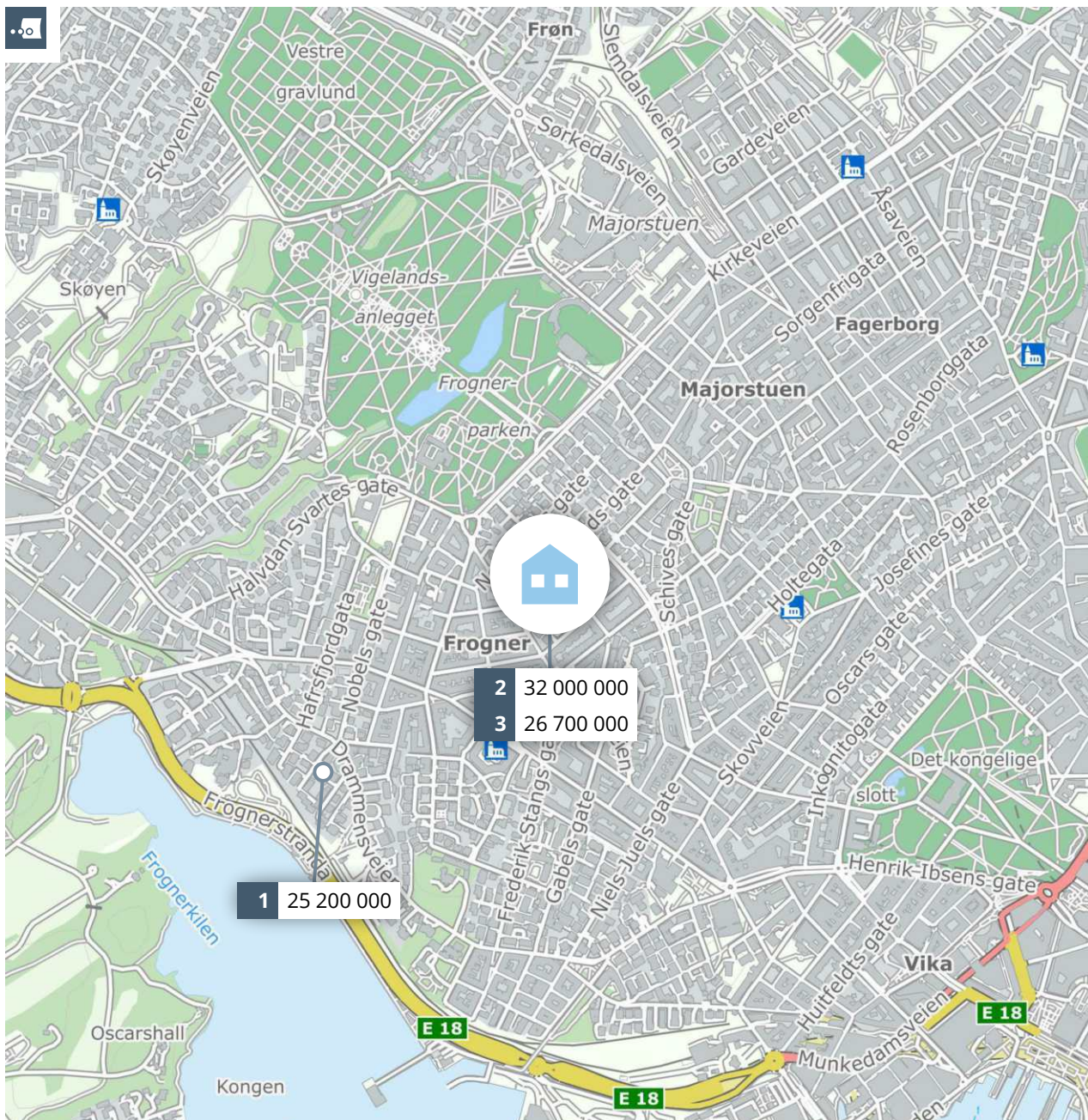
Reguleringskart og bestemmelser

Ekspediksjonsdokument/Ferdigattest

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **TIDEMANDS GATE 7**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.03.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Lars Ryen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Tidemand's gate 7, 0266 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 212 BNR 862 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 13

Verdivurdert til

22 500 000

0

Fellesgjeld

22 500 000

Totalt

169 173

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m ²	13 m ²	- m ²	3 m ²	148 m ²	15 m ²
Tomt						26 m ²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	5 048
Formue	0
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nobels gate 3 B 106 m ² 1800 861 m ² 3 sov	23.05.2024	27 000 000	25 200 000	0	25 200 000	237 736
2 Tidemand's gate 7 218 m ² 1898 174 m ² 3 sov	19.01.2026	33 900 000	32 000 000	0	32 000 000	146 789
3 Tidemand's gate 7 155 m ² 1898 871 m ² 2 sov	11.06.2025	27 750 000	26 700 000	0	26 700 000	172 258

Påkostet leilighet over en hel etasje i klassisk byvilla fra 1898. Leiligheten ble renoveret i 2014/15 som resulterte i en smakfull leilighet med gjennomført eleganse. Gården er godt vedlikeholdt, med blant annet ny drenering rundt bygget og nytt tak i 2015. Her bor du i en ettertraktet adresse på Frogner og får kvaliteter som vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme, særdeles god takhøyde, to parkeringsplasser, balkong og pene fellesområder.

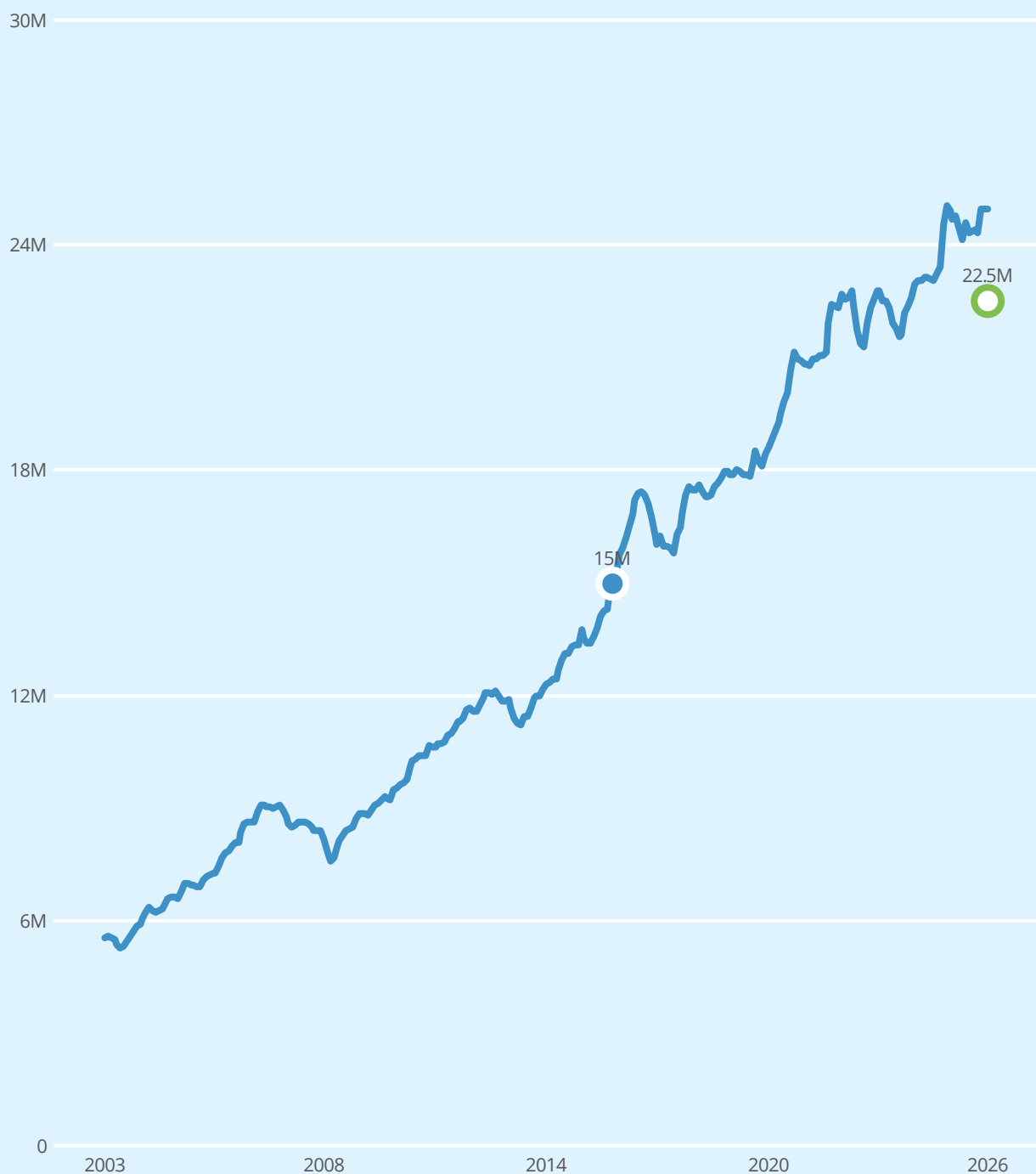
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

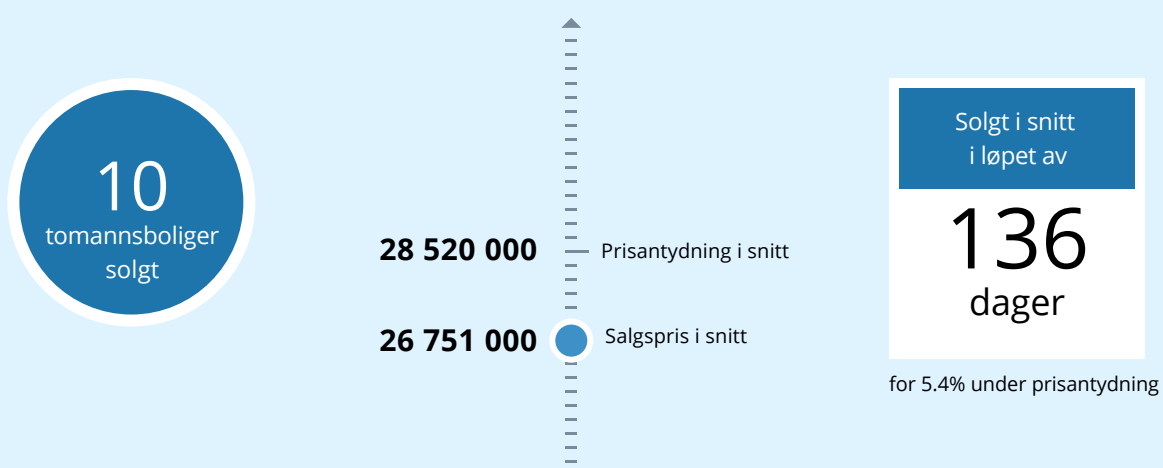
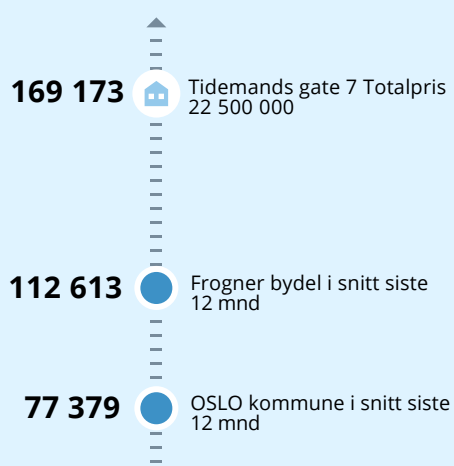
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS
03.05.2016		03.05.2016	-	15 000 000	-	15 000 000



Tomannsboliger til salgs i Frogner bydel nå



Tomannsboliger solgt i Frogner bydel siste 12 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet i småhus

 Tidemands gate 7, 0266 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 862, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 14757-2285

Referansenummer: TD3189

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.



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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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

Det var snø i terrenget og på bygningsdelene på befaringstidspunktet. Dette begrenser muligheten for vurdering av bla. tak, balkong og terrengforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Småhus fra ca. 1898 hvor det er utført større oppgraderinger i 2014-2016.

Vær oppmerksom på at bygget kun er befart i den aktuelle seksjonen og i den delen av kjelleren hvor bodene er fremvist.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

Selveierleilighet i småhus - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra ca. 2015/2016 iht. rekvisitt.
Takrenner og nedløp av metall.

Ytterveggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Kombinasjonstak i trekonstruksjoner. Innredet loft.

2-lags Velux takvinduer fra ukjent år
Doble vinduer i trerammer (gamle/originale)

Profilert dør baktrapp. Elektronisk lås
Tofløy, profilert entrédør. Elektronisk lås.
Balkongdør med 2-lags glass datert 2015.

Nordvest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme med tillegg av elektrisk gulvvarme på badene.
Gassovn
Ildsted
Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, teppe, flis
Vegger: malte flater

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innerdører: Smijernsdører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom pusset opp i 2014/2015 iht. rekvisitt.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk avtrekk (ukjent teknisk løsning).

Bad 2

Baderom pusset opp i 2014/2015 iht. rekvisitt.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler.
Rommet har to servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014/2015 iht. rekvisitt. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt/stein.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap i omkleddingsrom. Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Gasspeis i stue/soverom. Felles gasstilførsel fra felles nedgravd gasstank.

Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere i kjeller fra ca. 2014/2015 iht. rekvisitt. Plassert i rom med sluk.

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap i omkleddingsrom.

2x sikringsskap i omkleddingsrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering fra 2015 iht. rekvisitt. Synlig utvendig fuktsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/teglstein/betong.

Tomten var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det er nedgravd gasstank. Se punkt for Varmesentral.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

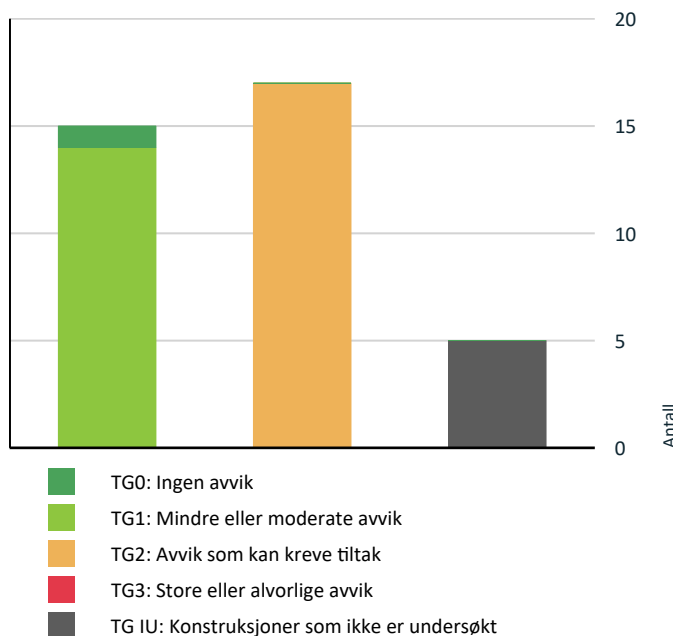
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i småhus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i småhus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Beslag og skorstein over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - sentralfyr [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I SMÅHUS

Byggeår

1898

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

Taktekkingen er av skifertakstein fra ca. 2015/2016 iht. rekvirent.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking 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 kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merknad: Taket var snødekket og det var dermed umulig å vurdere overflater. Tilstandsgrad på bakgrunn av alder iht. NS3600 da type tekking og alder er kjent.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Beslag og skorstein over tak

Merknad: Beslag i forbindelse med tak og skorstein over tak lot seg ikke vurdere pga. høyde/takvinkel og snø.

Merknad: Det anbefales kontroll av beslag på tak og da særlig gjennomføringer samt kontroll av skorsteiner over tak når forholdene ligger til rette for det.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert enkelte riss/mindre sprekker i fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes løpende vedlikehold. Sprekker og riss kan akselerere nedbrytningen (utsatt for fukt- og frostskaider) og bør utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kombinasjonstak i trekonstruksjoner. Innredet loft.

Merknad: Taket er kun besiktiget fra innside 3. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på løsning for lufting og diffusjonstetthet. Downlights innfelt i tak mot kald sone er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på løsning for lufting og diffusjonstetthet utgjør en risiko for fuktskader. Det bør om mulig innhentes dokumentasjon eller utføres ytterligere undersøkelser for å kontrollere løsning for lufting av tak og diffusjonstetthet (med feks. demontering av downlights).

TG 2 Vinduer

2-lags Velux takvinduer fra ukjent år
Doble vinduer i trerammer (gamle/originale)

Merknad: Takvinduer er en skadeutsatt konstruksjon. Det ble utført fuktsøk på overflater ved enkelte utføring uten at det ble registrert skadelige fuktverdier.

Merknad: Vurdering av vinduer gjelder kun for aktuell seksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Doble trevinduer med høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes trekk og avvikende energieffektivitet i forhold til dagens standard.

TG 2 Dører

Profilert dør baktrapp. Elektronisk lås
Tofløyet, profilert entrédør. Elektronisk lås.
Balkongdør med 2-lags glass datert 2015.

Merknad: Vurdering av vinduer gjelder kun for aktuell seksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdøren tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av balkongdøren.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest-ventt balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue.

Merknad: Balkong var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det kan ikke utelukkes skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Merknad: Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, teppe, flis

Vegger: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Merknad: enkelte sprekker i hjørner og overganger mellom tak og vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Merknad: Det er ikke kjent om pipen(e) er rehabilitert.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

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

Innvendige trapper

Felles trapper fra byggeår i malte trekonstruksjoner.

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

TG 1 Innvendige dører

Smijernsdører med glassfelt.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom pusset opp i 2014/2015 iht. rekvirent.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noe svakt fall på gulvet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Ved en eventuell kraftig lekkasje kan det ikke utelukkes at vann vil kunne renne ut av baderommet å forårsake vannskade i tilstøtende rom.
- Våtrommet fungerer med fallet i dusjonen, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll, anses dokumentasjonen å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke tilgjengelig/innhentet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Om mulig, innhent dokumentasjon for godkjent løsning for drenering av innebygget sistene.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk (ukjent teknisk løsning).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra omkleddingsrom. 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.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom pusset opp i 2014/2015 iht. rekvirent.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noe svakt fall på gulvet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Noe svakt fall på gulvet i dusjonen.
- Ved en eventuell kraftig lekkasje kan det ikke utelukkes at vann vil kunne renne ut av baderommet å forårsake vannskade i tilstøtende rom.
- Våtrommet fungerer med fallet i dusjonen, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll, anses dokumentasjonen å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke tilgjengelig/innhentet.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har to servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Om mulig, innhent dokumentasjon for godkjent løsning for drenering av innebygget sisterner.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsone.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014/2015 iht. rekvisitt. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt/stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrاد i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav for dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert lekkasjestopper på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Komfyrvakt bør etableres. Komfyrvakt hindrer tørrkoking.
- Lekkasjestopper bør etableres for å begrense vannskade ved en eventuell lekkasje.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørskap i omkleddningsrom. Stoppekraner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettemuffer mangler i enden av varmerør i rør i rør-systemet i kjøkkenbenk.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.
- 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.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås osv. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er i henhold til krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med punktavtrekk fra badet. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Til informasjon: Ventilasjonen er i henhold til tidligere krav/skikk. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmesentral

Gasspeis i stue/soverom.

Felles gasstilførsel fra felles nedgravd gasstank.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er fremvist dokumentasjon for service datert 10.04.2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er avdekket flere avvik i forbindelse med siste service/kontroll. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i dokumentasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedringer av anlegget. Rekvirent opplyser at rør fra gasstank til bygget vil bli byttet for eiers regning.

Varmesentral - sentralfyr

Bergvarmesentral fra ca. 2014/2015 iht. rekvirent.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Info fra rekvirent "det blir utført service på sentralfyr i disse dager (rens, montering av filter, etterfylling av brinevæske/glykol) + at det inngås avtale om service hvert/annethvert år med Hertzberg varmeteknikk fremover."

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere i kjeller fra ca. 2014/2015 iht. rekvirent. Plassert i rom med sluk.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap i omkleddingsrom.

Merknad: Skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Elektrisk anlegg

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

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

2x sikringsskap i omkleddingsrom.

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.
Omfattende oppussing 2014/2015, men det finnes ikke dokumentasjon på total rehabilitering.

Tilstandsrapport

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

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?

Nei Besvart av leietaker.

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

Nei

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?

Ja

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

Ja 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2015 iht. rekvisitt. Synlig utvendig fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmursplasten er stedvis skadet. Den har løsnet fra topplisten.
- Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.
- Det er synlig fuktproblematikk i kjeller slik det fremkommer av avflassing og saltutslag på vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Grunnmursplasten bør utbedres. Mangler ved grunnmursplasten vil gi øke fuktpåkjenningen mot kjellervegger.
- Manglende dokumentasjon utgjør en risiko i forhold til dreneringens effekt og fremtidig funksjon.
- Fuktproblematikk i kjeller kan komme av svikende drener og/eller kapillært sug fra grunn. Forholdet bør holdes under jevnlig tilsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak dersom tilstanden forverres.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/teglstein/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte mindre sprekker er registrert i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Terrengforhold

Tomten var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Merknad: Det kan ikke utelukkes avvik som kunne vært oppdaget om tomten var snøfri. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er fremvist bilder av enkelte lokale utskiftninger av rør i kjellergulv, men omfanget er ikke dokumentert eller kjent.

Merknad: Det er en synlig kum i terrenget mellom bygget og veien. Det er ikke kjent hva slags funksjon kummen har. Vurderingen av kummen inngår ikke i denne tilstandsrapporten. Dette bør undersøkes nærmere.

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. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det er nedgravd gasstank. Se punkt for Varmesentral.

Merknad: Kommunekartet "ledninger i bakken", som ofte gir informasjon om nedgravde oljetanker, er ikke fremvist.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler ildfast plate foran ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde på balkong opp til dagens forskriftskrav.
- Ildfast plate foran ildsted må etableres for å oppfylle krav. Manglende plate utgjør en fare i forhold til brann og skader på gulv.
- Manglende utførelse av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet medfører usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og samsvar med gjeldende krav. Det anbefales kontroll av hele eller berørte deler av anlegget utført av autorisert elektroinstallatør, med utbedring og dokumentasjon av eventuelle avvik.
- Felles innvendige trapp er iht. krav ved byggeår, men oppfyller ikke dagens forskriftskrav. Mangler ved håndløpere og rekkverk utgjør risiko for fall.

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

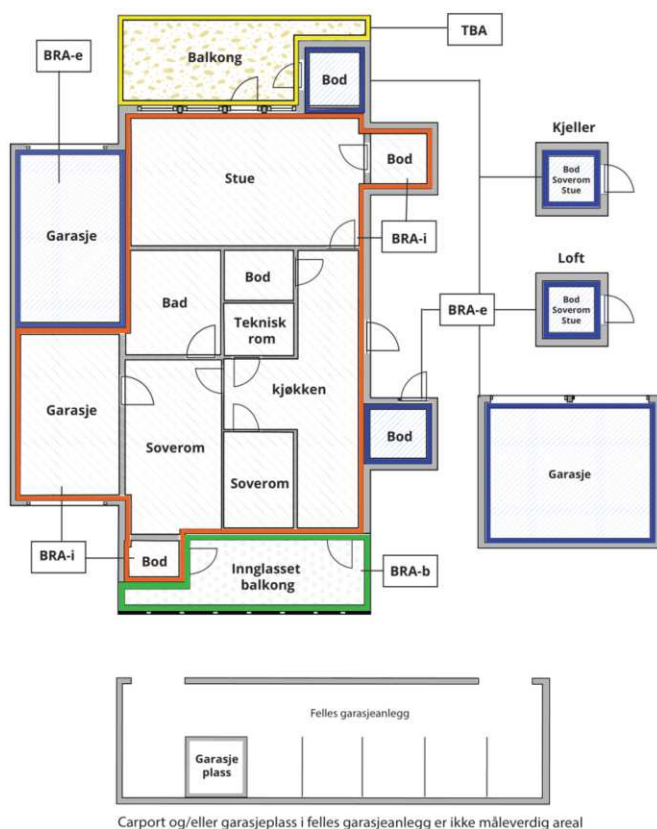
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet i småhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	133			133	3	15	148
1. etasje		2		2			2
Kjeller		11		11			11
SUM	133	13			3	15	161
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, soverom, omklingsrom, bad, soverom 2, bad 2		
1. etasje		Bod	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er utelukkende hentet fra Romly oppmåling med tilhørende dokumentasjon (med unntak av arealet for bod i 1. etasje).

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):

Bod i 1. etasje ca. 2 m²

Kjellerbod 1: ca. 5 m²

Kjellerbod 2: ca. 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Andreas Høieggen Leietaker	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	862		3	26 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tidemandsgate 7

Hjemmelshaver

Sandvold Sienna Sophia Yvette

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

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

Seksjonen disponerer 26 m² på gårdplass.
Deler av tomten er til felles disponering.
Seksjoneringsbegjæringen er ikke gjennomgått.

Det avr snø i terrenget og tomten er ikke ytterligere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

SEFRAK

Til informasjon: Bygningen er oppført i SEFRAK/gul-liste. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (<https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/>).

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i hvilken betydning SEFRAK har for eiendommen med hensyn til vedlikehold, endringer osv.

Kilde: seeiendom.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

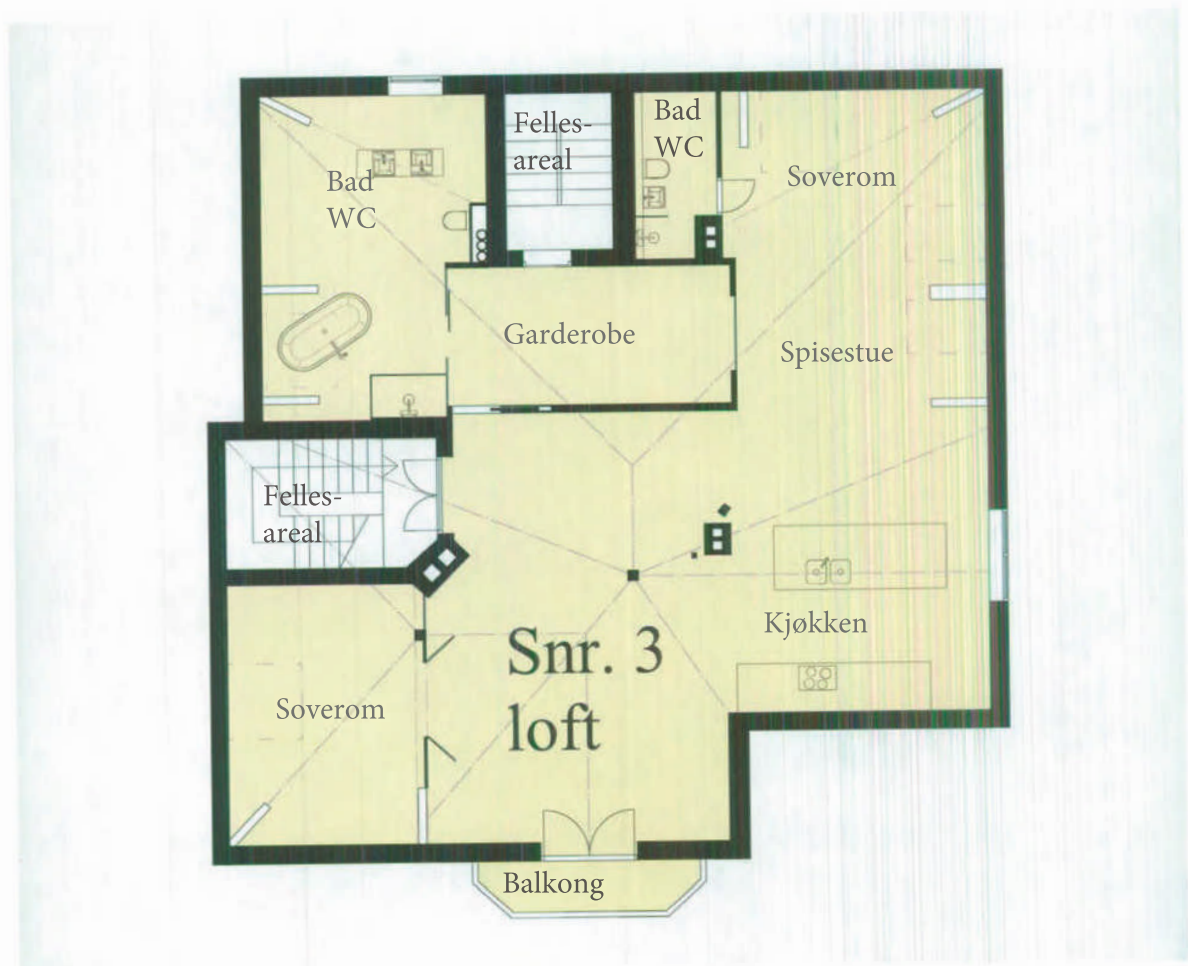
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det var snø i terrenget og på bygningsdelene på befaringstidspunktet. Dette begrenser muligheten for vurdering av bla. tak, balkong og terrengforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Småhus fra ca. 1898 hvor det er utført større oppgraderinger i 2014-2016.

Vær oppmerksom på at bygget kun er befart i den aktuelle seksjonen og i den delen av kjelleren hvor bodene er fremvist.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.



Plan 3. etasje
Tidemands gate 7 Gnr/ Bnr 212/862

1:100 A3
Blokk Arkitekter AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse	Tidemanns gate 7 SNR3		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei	Ja	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei	Ja	
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei	☒ Ja	
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	3.6.2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 År 0 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei	☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gyensidig	Polise/avtalenr.	94563452
Selger 1 Fornavn	YVONNE LITSHEIM	Etternavn	SANDVOLD
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

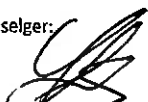
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Alle våtrom er nye fra 2014-15 etter full oppussing
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2014-2015. Total rehabilitering av leiligheten.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye bad
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Naturbygg Entreprenør AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Uavhengig kontroll badetrom 2025.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptak):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Uavhengig kontroll AS og Akershus AS
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bygget er re-drenert på nytt i 2015, men det er mer fukt i
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Service på gasspeis 2025. Ligger på 1. etg.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Gammelt bygg og dette må vurderes som normalt.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 2025: Løs puss og stein ved tak utbedret. Deler av typede
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse CRP Bed og Bygg AS
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse kontroll av bergvarme og gulvvarme
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Deler av eiendommen er regulert blt
Fotgjengerområde S-2529 stadfestet 21.04.1981

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

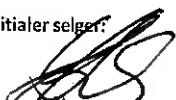
TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Leiligheten har vært utleid i selgen eieid

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsmøtet):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

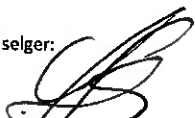
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	20.01.2026	Sted	OSLO
------	------------	------	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

1ht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontraahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Adresse

Tidemarks gate 7, 0266 OSLO

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251794

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80506694

Gårdsnummer

212

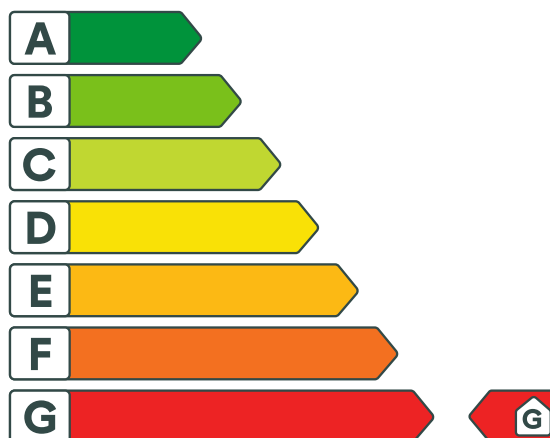
Bruksnummer

862

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0301


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

1898

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Gass, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

292,20 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

292,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 862 kWh



Tidemand's gate 7, 0266 OSLO



Detaljering

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



Tidemand's gate 7, 0266 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Dato: 19.01.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 03 i Sameiet Tidemands Gate 7

Eiendommen:

Gnr. 212, Bnr. 862, Snr. 03 i Tidemands gate 7, 0266 OSLO

Sameiet:

Sameiet Tidemands Gate 7, org.nr. 936247997

Styreleder: Martin Rustøy

Seksjonseier:

Vi har registrert følgende eier(e):

Sandvold, Sienna Sophia Y.

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 5 048,00

Felleskostnader	5 048,00
-----------------	----------

Restanser per d.d. kr. 5 048,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Bygningsforsikring:

Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer. 95442149. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:

Ligger vedlagt.

Husdyrhold:

Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:

Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:

Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Innkalling til Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Tidemands gate 7

Tid: 11.09.2025

Sted: Digitalt

Innkalte: Eiere i Sameiet Tidemands gate 7

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

1	SAKER TIL BEHANDLING
----------	-----------------------------

1.1	Konstituering
------------	----------------------

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

1.2	Godkjenning av vedtekter
------------	---------------------------------

Forslag til vedtak: Vedtektene med tilhørende vedlegg foreslås vedtatt.

1.3 Godkjennelse av husordensregler

Forslag til vedtak: Husordensregler med tilhørende vedlegg foreslås vedtatt.

1.4 Valg av forretningsfører

Forslag til vedtak: Alle Tall AS, org. nr. 997 201 213 foreslås valgt som forretningsfører for sameiet.

1.5 Styret har følgende sammensetning:

Styreleder:

Styremedlem:

Styremedlem:

Styre velges for to år av gangen.

1.6 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett godkjennes.

1.7 Registering av sameiet i Brønnøysundregisteret

Forsalg: Sameiet skal registreres i Brrg (Enhetsregisteret).
William Wong får fullmakt til å registrere Sameiet Tidemands gate 7 i Brrg.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Vedlegg 1

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TIDEMANDS GATE 7**

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025

i medhold av lov om eierseksjoner

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er Sameiet Tidemands gate 7, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 862 i Oslo kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i foregående avsnitt. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Parkering på sameiets fellesarealer skal i en periode på 30 år fra vedtakelsen av disse vedtekter være fordelt slik:

Snr. 1 disponerer eksklusivt 1 garasje plass og 1 utomhus oppstillingsplass.

Snr. 2 disponerer eksklusivt 1 garasje plass og 1 utomhus oppstillingsplass.

Snr. 3 disponerer eksklusivt 2 utomhus oppstillingsplasser.

Parkering iht. ovenstående fremgår av kart/tegning inntatt som vedlegg.

I samme periode på 30 år fra vedtakelsen av disse vedtekter skal snr. 1 ha eksklusiv bruksrett til hage på sameiets fellesareal slik det er markert på vedlagt kart/tegning.

Den enkelte seksjon bærer ansvar for vedlikehold og dekning av kostnader forbundet med dette for areal og innretninger underlagt eksklusiv bruksrett iht. ovenstående, jf. pkt. 3.2 nedenfor.

Dersom sameiermøtet for øvrig ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

2.3.2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til sjenanse eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen..

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

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

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Gass fylles/lagres i felles tank, og avregnes etter forbruk.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

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

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

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

7. STYRET - SAMEIERMØTE

7.1 Sameiermøtet utgjør styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Der loven krever vedtak av sameiermøte må styret innkalle til sameiermøte i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 43. Hvert år må innkalles til ordinært sameiermøte, jf. Eierseksjonslovens § 41.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 38.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Dato/signatur

Oslo, 23.01.2025

Eier av seksjon 1, Frognerbygg Næring AS ved Martin Rustøy

Eier av seksjon 2, Yvonne Litsheim Sandvold

Eier av seksjon 3, Sienna Sophia Sandvold ved Yvonne Litsheim Sandvold

Vedlegg: Utomhusplan



Vedlegg 2

HUSORDENSREGLER

Sameiet Tidemands gate 7

Vedtatt av styret den 23.01.2025

1

Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2

Beboer må sørge for at postkasse og callingtablå er merket med navn.

3

Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4

Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5

Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8

Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

9

Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

10

Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

11

Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

12

Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

13

Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Vedlegg 3

Sameiet Tidemand's gate 7

BUDSJETT 2025

		Budsjett 2025	
Konto	DRIFTSINNTEKTER		
3600	Felleskostnader fra sameierne	kr	210 000
	SUM DRIFTSINNTEKTER	kr	210 000
	DRIFTSKOSTNADER		
6200	Strøm, lys og varme fellesareal	kr	40 000
6420	Kommunale avgifter	kr	60 620
6680	Renhold	kr	21 000
6710	Honorar forretningsfører	kr	25 000
6790	Annen fremmed tjeneste	kr	12 500 Eablering av sameiet
7500	Forsikringspremie	kr	40 631
7770	Bankgebyrer og systemtilganger	kr	3 525 Tilgang til fakturagodkjenning og portal
	SUM DRIFTSKOSTNADER	kr	203 276
	DRIFTSRESULTAT	kr	6 724

Protokoll til Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Tidemands gate 7

Tid: 11.09.2025

Sted: Digitalt

Innkalte: Eiere i Sameiet Tidemands gate 7

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

1	SAKER TIL BEHANDLING
1.1	Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

Daniel Miklos signerer protokollen sammen med møteleder William Wong.

1.2 Godkjennelse av vedtekter

Forslag til vedtak: Vedtektene med tilhørende vedlegg foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Godkjennelse av husordensregler

Forslag til vedtak: Husordensregler med tilhørende vedlegg foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av forretningsfører

Forslag til vedtak: Alle Tall AS, org. nr. 997 201 213 foreslås valgt som forretningsfører for sameiet.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.5 Styret har følgende sammensetning:

Styreleder: Martin Rustøy

Styremedlem: Kasper Holen

Styremedlem: Daniel Miklos

Styre velges for to år av gangen.

1.6 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett godkjennes.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.7 Registrering av sameiet i Brønnøysundregisteret

Forsalg: Sameiet skal registreres i Brrg (Enhetsregisteret).

William Wong får fullmakt til å registrere Sameiet Tidemands gate 7 i Brrg.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TIDEMANDS GATE 7

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025

i medhold av lov om eierseksjoner

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er Sameiet Tidemands gate 7, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 862 i Oslo kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i foregående avsnitt. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Parkering på sameiets fellesarealer skal i en periode på 30 år fra vedtakelsen av disse vedtekter være fordelt slik:

Snr. 1 disponerer eksklusivt 1 garasjeplass og 1 utomhus oppstillingsplass.

Snr. 2 disponerer eksklusivt 1 garasjeplass og 1 utomhus oppstillingsplass.

Snr. 3 disponerer eksklusivt 2 utomhus oppstillingsplasser.

Parkering iht. ovenstående fremgår av kart/tegning inntatt som vedlegg.

I samme periode på 30 år fra vedtakelsen av disse vedtekter skal snr. 1 ha eksklusiv bruksrett til hage på sameiets fellesareal slik det er markert på vedlagt kart/tegning.

Den enkelte seksjon bærer ansvar for vedlikehold og dekning av kostnader forbundet med dette for areal og innretninger underlagt eksklusiv bruksrett iht. ovenstående, jf. pkt. 3.2 nedenfor.

Dersom sameiermøtet for øvrig ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

2. 3. 2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til sjenanse eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen..

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

3. **VEDLIKEHOLD**

3. 1 **Bruksenhetene**

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

3. 2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

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

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Gass fylles/lagres i felles tank, og avregnes etter forbruk.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

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

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

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

7. STYRET - SAMEIERMØTE

- 7.1** Sameiermøtet utgjør styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Der loven krever vedtak av sameiermøte må styret innkalle til sameiermøte i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 43. Hvert år må innkalles til ordinært sameiermøte, jf. Eierseksjonslovens § 41.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 38.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Dato/signatur

Oslo, 23.01.2025

Eier av seksjon 1, Frognerbygg Næring AS ved Martin Rustøy

Eier av seksjon 2, Yvonne Litsheim Sandvold

Eier av seksjon 3, Sienna Sophia Sandvold ved Yvonne Litsheim Sandvold

Vedlegg: Utomhusplan



HUSORDENSREGLER

Sameiet Tidemands gate 7
Vedtatt av styret den 23.01.2025

1

Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2

Beboer må sørge for at postkasse og callingtablå er merket med navn.

3

Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4

Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5

Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8

Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

9

Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

10

Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

11

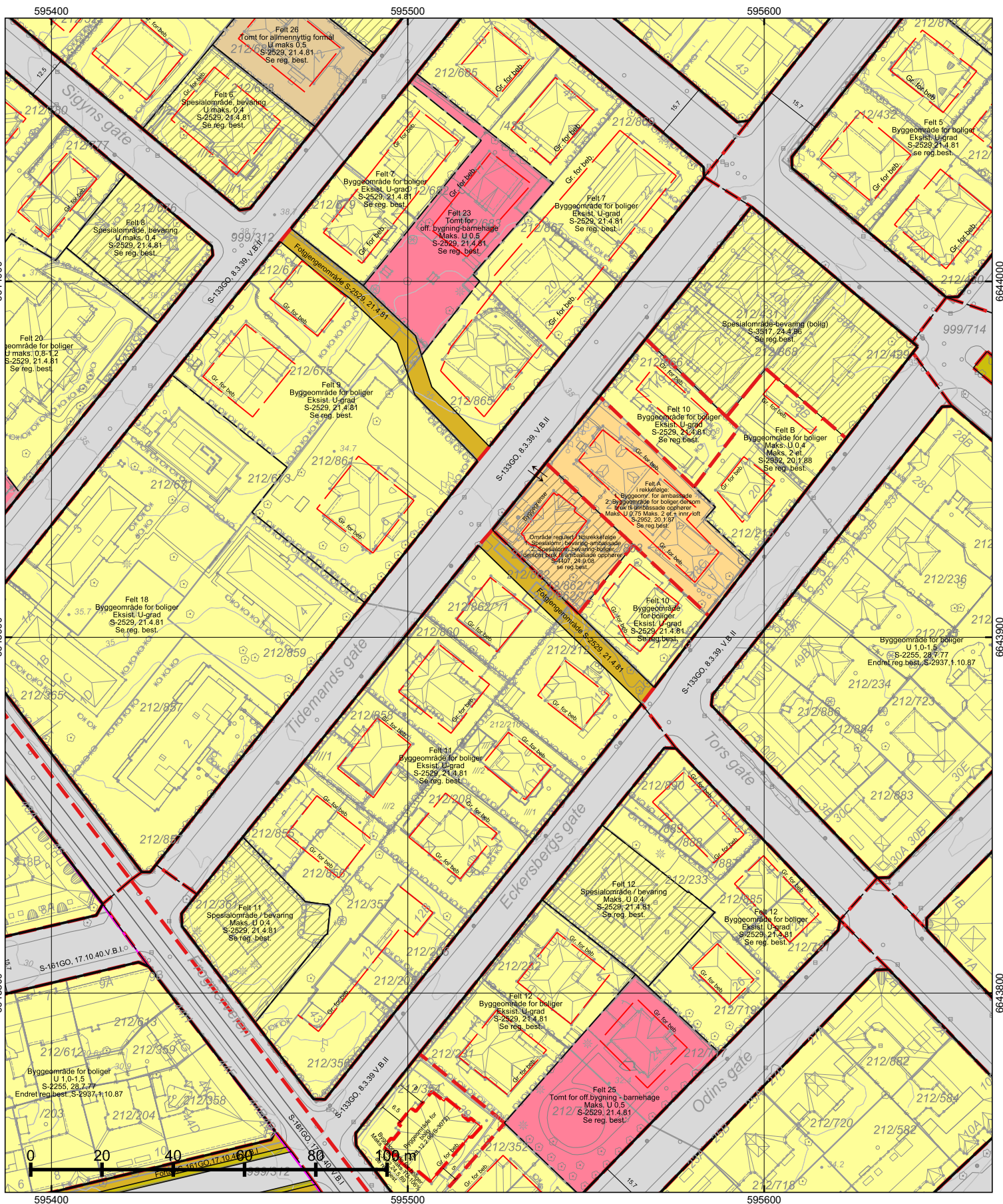
Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

12

Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

13

Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

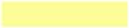


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Dato: 16.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr: 151762/ 86525096		Deres ref.:			
Adresse: Tidemands gate 7		Kommentar:			
Gnr/Bnr: 212/862					

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

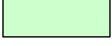
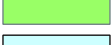
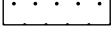
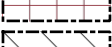
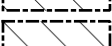
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2529

Endret reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for Frogner- området, kvartalene begr. av Kirkevn.-Prof.Dahls gt.-Tidemands gt. -Munthes gt.-Eckersbergs gt.-Tors gt.-Odins gt.-Frognervn. Byggeomr.for bolig m/tilh.anlegg,Tomt for off.bygning mm.

Vedtaksdato: 21.04.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101649](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "FROGNEROMRÅDET"
BEGRENSET AV KIRKEVEIEN - PROF. DAHLS GATE - TIDEMANDS GATE - MUNTHES GATE -
ECKERSBERGS GATE - TORS GATE - ODINS GATE - FROGNERVEIEN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til:

- a) Felt 1 - 13 (Eksisterende utnyttelsesgrad, U = maks. 0,4) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. - Spesialområde - bevaring.
- b) Felt 14 - 18 (utbygging av enkelttomter, U = maks. 1,0-2,0)- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- c) Felt 19A - 20 (utbygging av felt etter samlet plan, U = maks. 0,8-1,2) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- d) Felt 21 (U = maks. 1,0) - Byggeområde - kontor.
- e) Felt 22 - 25 (U = maks. 0,5) - tomt for offentlig bygning - barnehage.
- f) Felt 26 (U = maks. 0,5) - tomt for allmennyttig formål.

§ 2. De angitte utnyttelsesgrader er maksimale og gjelder i gjennomsnitt for de enkelte felter. Parkeringsanlegg over bakken, garasjer m.v., skal medregnes i utnyttelsesgraden.

§ 3. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.

§ 4. For de enkelte boligfelt gjelder følgende bestemmelser:

a) Maksimal etasjehøyde skal være:

Felt 1 og 2	3 etasjer
Felt 3, 4, 5, 6, 7, og 9	2 etasjer + overetasje
Felt 8, 10, 11, 12, og 13	2 etasjer
Felt 14 og 15	4 etasjer
Felt 16 og 17	4 etasjer + overetasje
Felt 18	5 etasjer + overetasje
Felt 19A og 19B	5 etasjer
Felt 20	4 etasjer

b) Ved nybygg skal maks. 20% av leilighetene ha 2 rom og kjøkken. De øvrige leilighetene skal være 3 rom og kjøkken eller større.

Ved ombygging skal en følge samme norm for leilighetsfordeling dersom dette ikke er til ulempe for de som bor i huset og fortsatt skal bli boende eller dersom planløsningen gjør dette spesielt vanskelig.

c) For feltene 19A - 20 skal bebyggelsen ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Parkeringsanlegg over bakken i bebyggelsen skal regnes med i etasjetallet. Hvis deler av den eksisterende bygningsmasse blir stående, skal tilhørende tomteareal trekkes fra beregningsgrunnlaget ved utregning av feltets maksimalt tillatte gulvareal.

Følgende felt skal utbygges etter samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

- Felt 19A, 19B
- Felt 20

d) For ny bebyggelse skal det opparbeides sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter bygningsrådets anvisninger. Kvartalslekeplassene kan - etter en samlet plan og vurdering av tiliggende felter - delvis innpasses i de offentlige fotgjengerområder, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69 nr.3.

§ 5. For felt 21 (kontorer og forretninger) skal bebyggelsen oppføres med høyder som for eksisterende bygninger (1 og 2 etasjer dels med underetasje). Kompletterende bebyggelse skal være maksimalt 2 etasjer.

§ 6. Innenfor eiendommer regulert til spesialområde - bevaring - skal alle bygningene bevares. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.

Bebyggelsen på Prof. Dahls gate 44/44b skal benyttes til offentlig barnehage.

De øvrige eiendommer skal fortrinnsvis benyttes til boligformål, men det kan tillates innpasset funksjoner av sosial karakter.

Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygninger.

- § 7. På feltene 22, 23, 24, 25 og 26 bør eksisterende bygninger søkes bevart og ved eventuelle endringer bør det tas hensyn til bygningenes antikvariske verdi. Nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse og bygningenes høyde skal maks. være 2 etasjer.
- § 8. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan bør den verdifulleste del av vegetasjonen søkes bevart og innpasses i den nye bebyggelse. Dette gjelder spesielt trær langs gater og i særlig grad i området mot Kirkeveien.
- § 9. For all ny bebyggelse (boliger, kontorer/forretninger og offentlige bygninger) skal det skaffes biloppstillingsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Plassene skal fortrinnsvis anlegges i garasjebygg på eget område, men der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet forlange at parkeringsdekning og atkomst samordnes for flere felt. For den øvrige bebyggelse skal parkeringsplasser i prinsippet opparbeides på egen grunn.

BM/TeL-82D

INTERNT NOTAT OM FROGNERPLANEN

i anledning møte i Miljøverndepartementet 20. juli 1981.

Tilstede fra departementet: Torunn Kilsund
Jens Michael Lund
Magne Strøm
Tilstede fra byplankontoret: Christine Hjortland
Bernt Mejlænder

Den nye reguleringsplanen for villastrøket vis-a-vis Vigelandsparken (den s.k. Frognerplanen) gjennomgikk som kjent er årelang prosess før planens prinsipp 2 R ble stadfestet 21. april 1981 (S-2529). Den omstendelige behandling av de mange varianter nødvendiggjorde flere kartrevisjoner og omtegninger underveis.

En nærmere granskning av det stadfestede kart har dessverre bragt for dagen en del kartfeil som ble drøftet med departementet 20.7.81. Følgende punkter ble berørt og avklart:

- 1) Feltavgrensing mangler mellom feltene 9 og 18.
- 2) Fotgjengerområde (gangvei) mellom feltene 10 og 11 er feilfarvet (som kjøreareal).
- 3) En del grenser for bebyggelse i feltene 3, 7 og 11B er feiltegnet ved en misforståelse av en endring i bystyret 22.10.80.
- 4) Etpar tomtegrenser er feiltegnet i felt 18.
- 5) Grense for bebyggelse mangler helt i feltene 16, 17, 18, 20 og 21, samt avviker i felt 7 fra rådkartet.

Departementet ga tillatelse til rettelse hva angår punktene 1) til og med 4), og det er tegnet nye korrigerte kart 23.7.81. Hva angår punkt 5) foreslo departementet at grenser for bebyggelse kan opprettes (gjeninnføres som på rådkartet for prinsipp 2 R, kartdato 10.5.77, rev. 2.5.78) ved behov i medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Ved kartuoverenstemmelser må ellers kartet ved bystyrebehandlingen legges til grunn.

- 6) Feltene 1-13 er regulert til boligbebyggelse med eksisterende utnyttelsesgrad, u maks. 0,4. Eksisterende utnyttelsesgrad varierer i disse feltene anslagsvis mellom ca 0,20 og ca 1,0. Det er departementets oppfatning at det ved nybebyggelse som følge av brann, rivning o.l. er adgang til u maks. 0,4, slik at begrepet eksisterende u har sekundær status hva enten den er høyere eller lavere. Ifølge § 2 i reguleringsbestemmelsene gjelder likevel de maksimale utnyttelsesgradene i gjennomsnitt for de enkelte felter.
- 7) I departementets stadfestelseskart synes de antikvariske hensyn å være tillagt stor betydning, spesielt for feltene 19 A, 19 B og 20. Departementet bekreftet denne intensjon, som vesentlig tilsikter eksteriørmessig strøkstilpasning innenfor rammen av den stadfestede plan.

DETALJPLANAVDELINGEN, DISTRIKT 1

Bernt Mejlænder
Bernt Mejlænder
distriktsleder

ARKIV

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

Vår ref.

957/80 PL TK/MSy

Dato

21 APR. 1981

ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FROGNER-OMRÅDET, KVARTALENE BEGRENSET AV KIRKEVEIEN - PROF. DAHLS GATE - TIDEMANDS GATE - MUNTHES GATE - ECKERSBERGS GATE - TORS GATE - ODINS GATE - FROGNERVEIEN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER M.M., OSLO KOMMUNE

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1985, har Miljøverndepartementet ved brev av 1 dag til kommunikasjonsrådmannen i Oslo stadfestet denne reguleringsplan.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970, jfr. § 6.

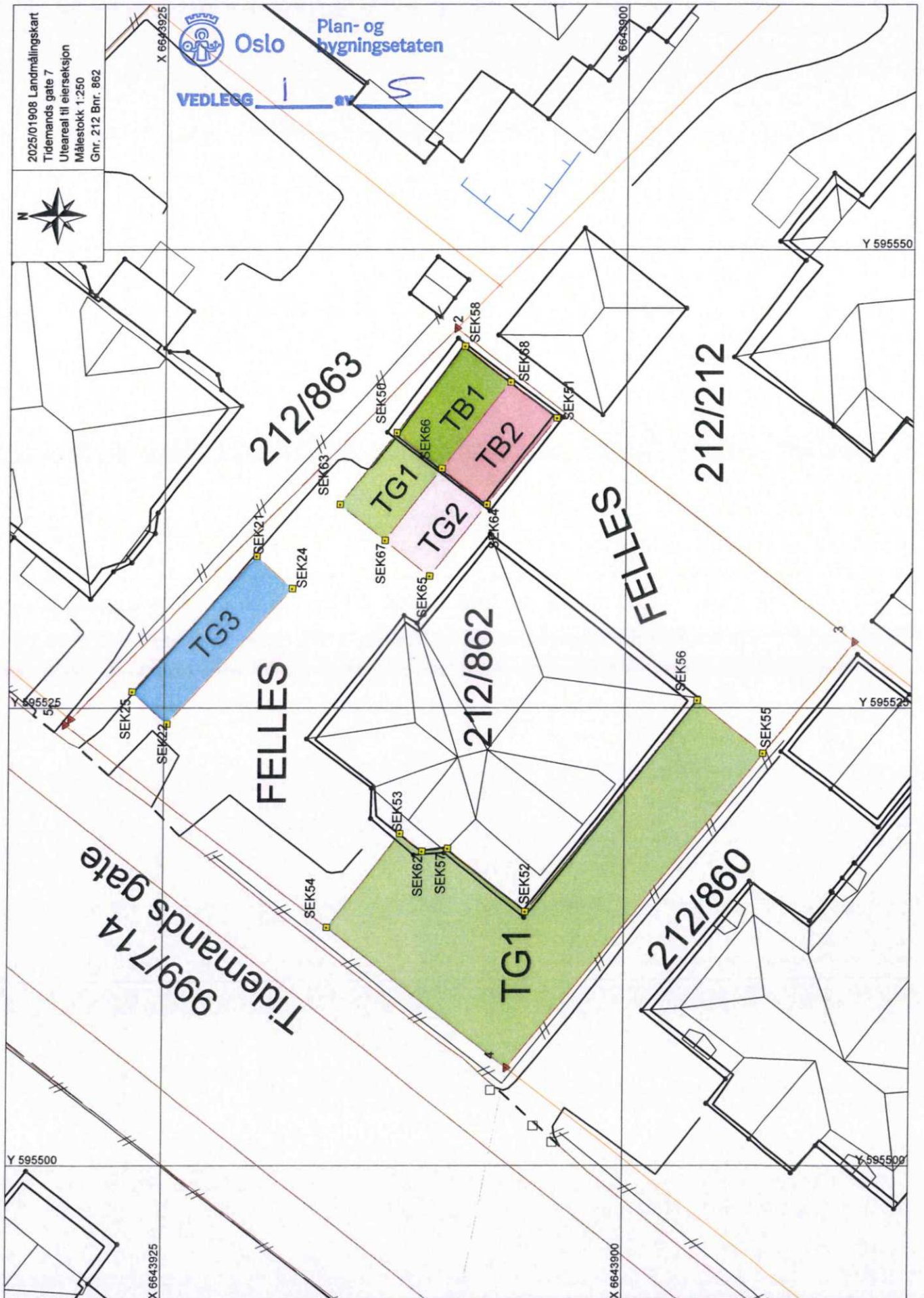
Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

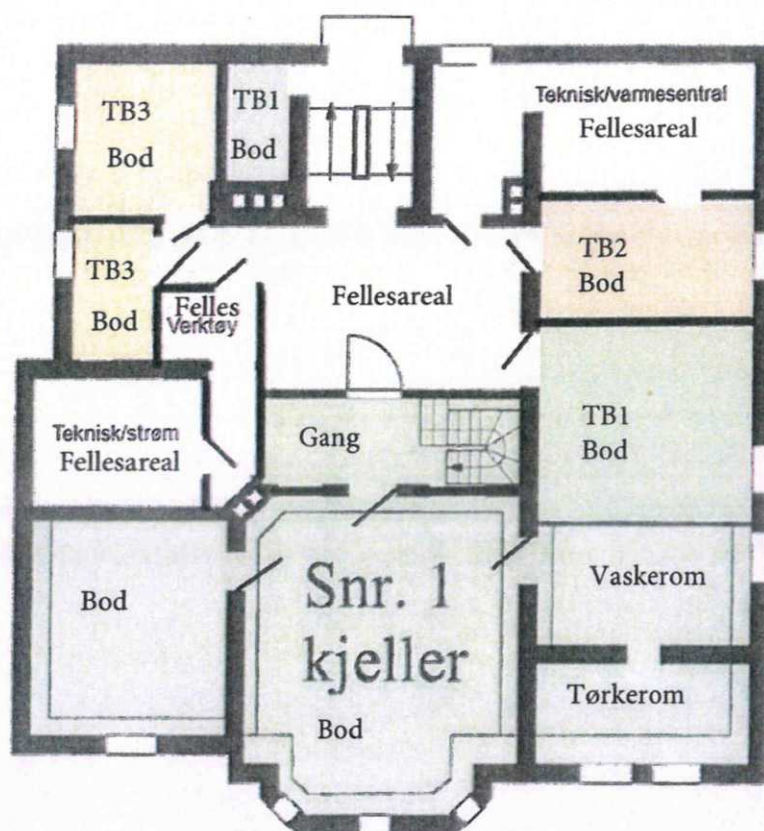
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Oslo kommunestyre i møte den 22. oktober 1980.

Etter fullmakt

Jens Michael Lund
Jens Michael Lund

S-2529



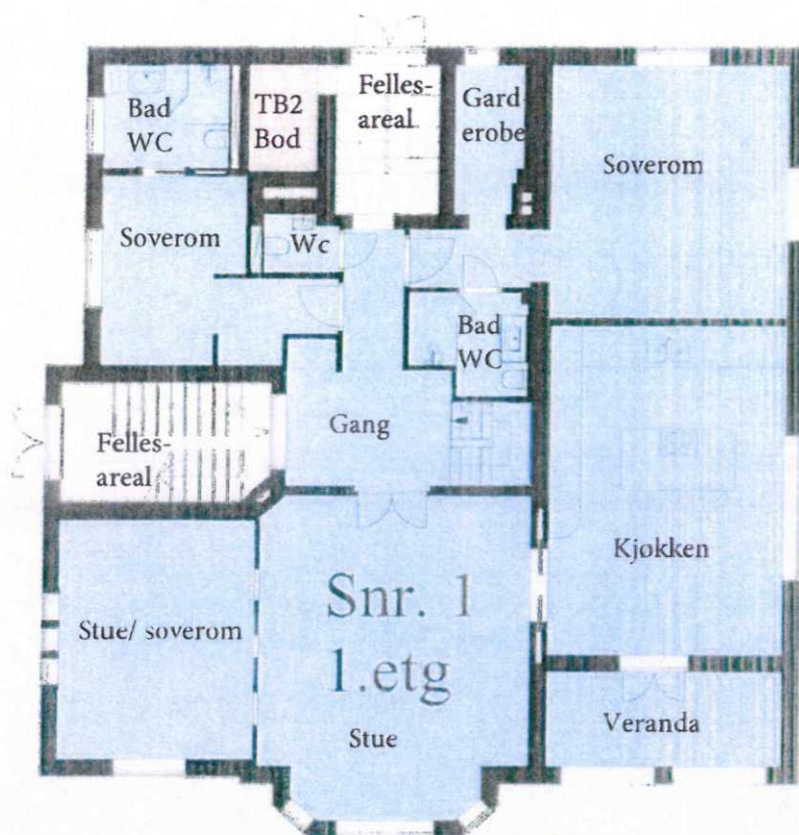




Oslo

Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 5



Plan 1. etasje
Tidemands gate 7 Gnr/ Bnr 212/862

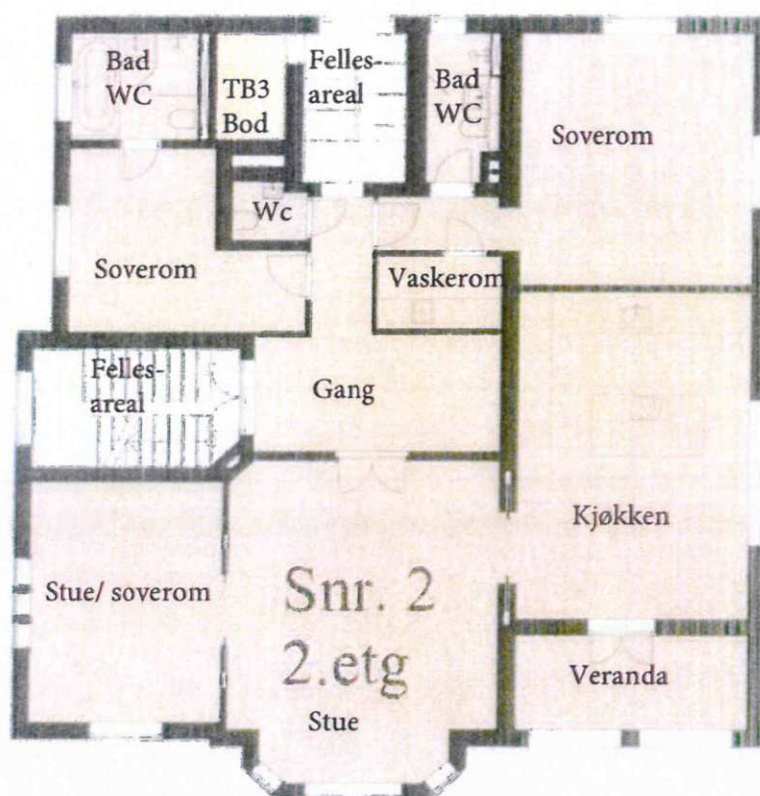


Oslo

Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG

4 av 5



Plan 2. etasje

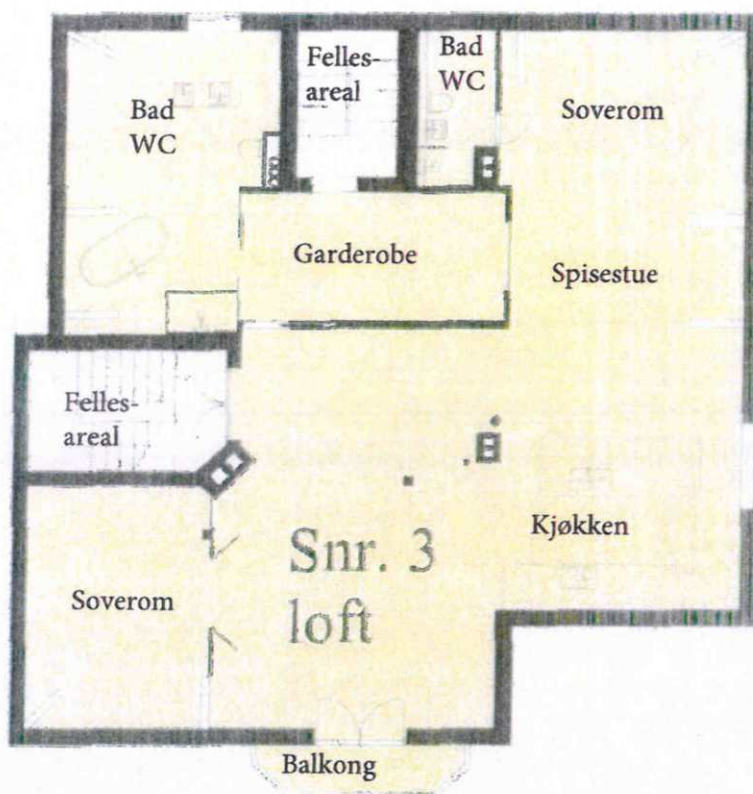
Tidemanns gate 7 Gnr/ Bnr 212/862



Oslo

Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 5





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
TIDEMANDS GATE 7

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525096
8936638

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 862

Vi viser til bestilling av 20260116 for TIDEMANDS GATE 7.

GNR. 212 BNR. 862

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.2015.

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

870.9 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ommeielse
5 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaangalens.

paa Matr.-No.

7 Tidmandsgaard.

Indleveret

15 Juni 98.

Attesteret



Overendes D^r Mr. Regulerings- og Grænseregulering med Anmod-
ning om at efter en forvaltningsmæssig Grundens Matr.-No.,
Grænser og Indhold, Reguleringsbestemmelserne og påseende Forretninger
o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16 Juni 98.

Mr. Linthorpe



Indtægter af beboelse.

Via 20/6 98.

Katrine Loh



De villamæssige Bestemmelser, der er indtagne, er
begrundet. Intet at bemærke.

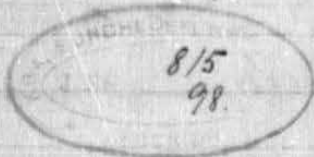
d. 24/6 1898.

Theodor Gauss.

Overendes den ærede Sundhedskommission.

Den 22. 6. 98.

Mr. Linthorpe



Klassifikation med henholdsvis vandløb af sten og cement.

Christiania Sundhedskommission den 23^{de} juni 1898.

J. Neutgen

Carstén

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 06.06.2025
202553922 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Marthe Næss Heggertveit

Adresse: TIDEMANDS GATE 7 Eiendom: 212/862/0/0
Tiltakshaver: FROGNERBYGG NÆRING AS Søker: BLOKK ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Tidemands gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av kjeller til bolig, mottatt 02.06.2025.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553922			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller			1/12
Plan 1 etasje			1/13
Plan 2 etasje			1/14
Plan 3 etasje			1/15



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 <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3.ukers byggesaker

Kopi til:

FROGNERBYGG NÆRING AS, Drammensveien 127, 0277 OSLO

Arbeidssted (adresse) Tidemanns gate 7, Oslo	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parcellnr.
Byggherre Dr. Joh. P. Sommer	Adresse og telefonnr. Tidemanns gt. 7, Oslo		
Byggemelder arkitekt Hans E. Bohn	Adresse og telefonnr. Bygdø Alle 51 B, t. 443129		

Arbeidets art:

Utvidelse av leilighet i 3. etasje (loftsetasje)

Bilag:

Pl. 101: Planer og snitt 1:100

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Tidemanns gt. 5: disp. Simonsen

Tidemanns gt. 9: fru Hegard

Eckersbergt. 18: grosserer Rustad

Brutto areal		For bygningskontr.	
		§	Gebyr
3 et	60 m ²	/	120,-
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	60 m ²		
L. m. nye vegger.			
ca 10 m m			
Konstruksjon			
tre			
Enkeltrom i tilbygg			
2			
Antatt verdi			
kr. 40.000,-			
	Sum		120,-

Byggebeskrivelse:

Innredning av tidligere loftstue til stue og kjøkken, som slås sammen med den nuværende leilighet i 3. etasje. Isolering og kledning av takflate og gulv. Innsetting av 4 stk. Velux overlysvinduer med lufte- og vannrør. Oppsetting av dovrensis i stue (egent pipe-løp for denne foreligger). Uthedring og opp-russing av leilighet for øvrig.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	anledning:
Bygn.vedtekten §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 6. 5. 1964

for Dr. Joh. P. Sommer
Byggherrens underskrift.

HANS E. BØHN
ARKITEKT MÅL

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (arvutøver) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Garasje for 2 biler.

Arbeidets art

Arbeidssted	Metr.nr.	J.nr.
Tidemandsgt. 7	Tidemandsgt. 7	59/975/HUF.

Byggherre

Dr. Jon.P.Sommer,
Tidemandsgt. 7,
Oslo.

Ansvarshavende

Tømrermester Aksel Myrvold,
Hesjevn. 3,
Høybråten.

L

Date

23.mars 1960.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Arbeidets art

Forandring av leilighet i loftsetasje.

Arbeidssted

Tidemand's gate 7

Matr.nr.

J.nr.

64/1417

Byggherre

Ansvarshavende

Joh.P.Sommer
Tidemand's gate 7

Oslo - 2.

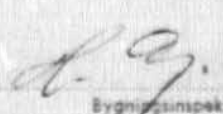
Murmester Arnfinn Vik
Mortensvingen 3

Oslo - 2.

Dato **5. februar 1969.**

HG/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold


Bygningsinspektør

Hans Greftegreff.

ANMELDELSE.

Tegning

V.D. 1668/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.-nr. 7 Tidemands gate

Innlevert 10. oktober 1939

Attestert

1876-40

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 11-10-39

V. S. [Signature]

GM/TB

Ad: 7. Tidemands gate.

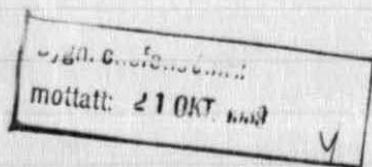
Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter reglene for innredning

av W. C. rom.

Oslo helseråd den 18. oktober 1939.

Etter fullmakt.



[Signature]

[Signature]

Ad: 7 Tidemands gate.

J.nr. 1668/1939. CB.

V. d. til innstilling.

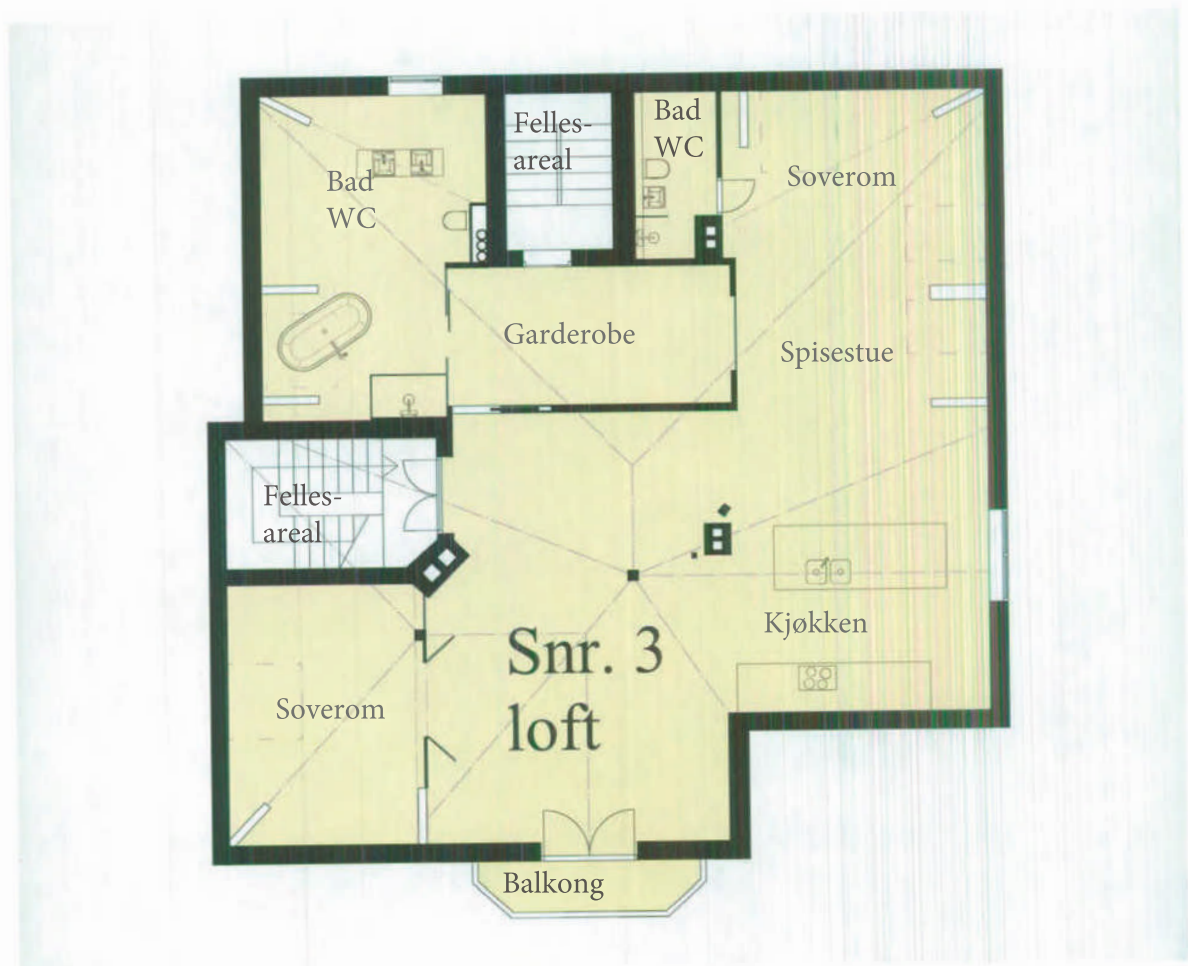
Oslo den 23. oktober 1939.

V. S. [Signature]

2 innstilles til godkjenning på de av helserådet vurderte betingelser.

23/10 - 39

[Signature]



Plan 3. etasje
Tidemands gate 7 Gnr/ Bnr 212/862

1:100 A3
Blokk Arkitekter AS

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. FASTMONTERTE 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 7, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 862, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159251019

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> |
|---|--|--|
-