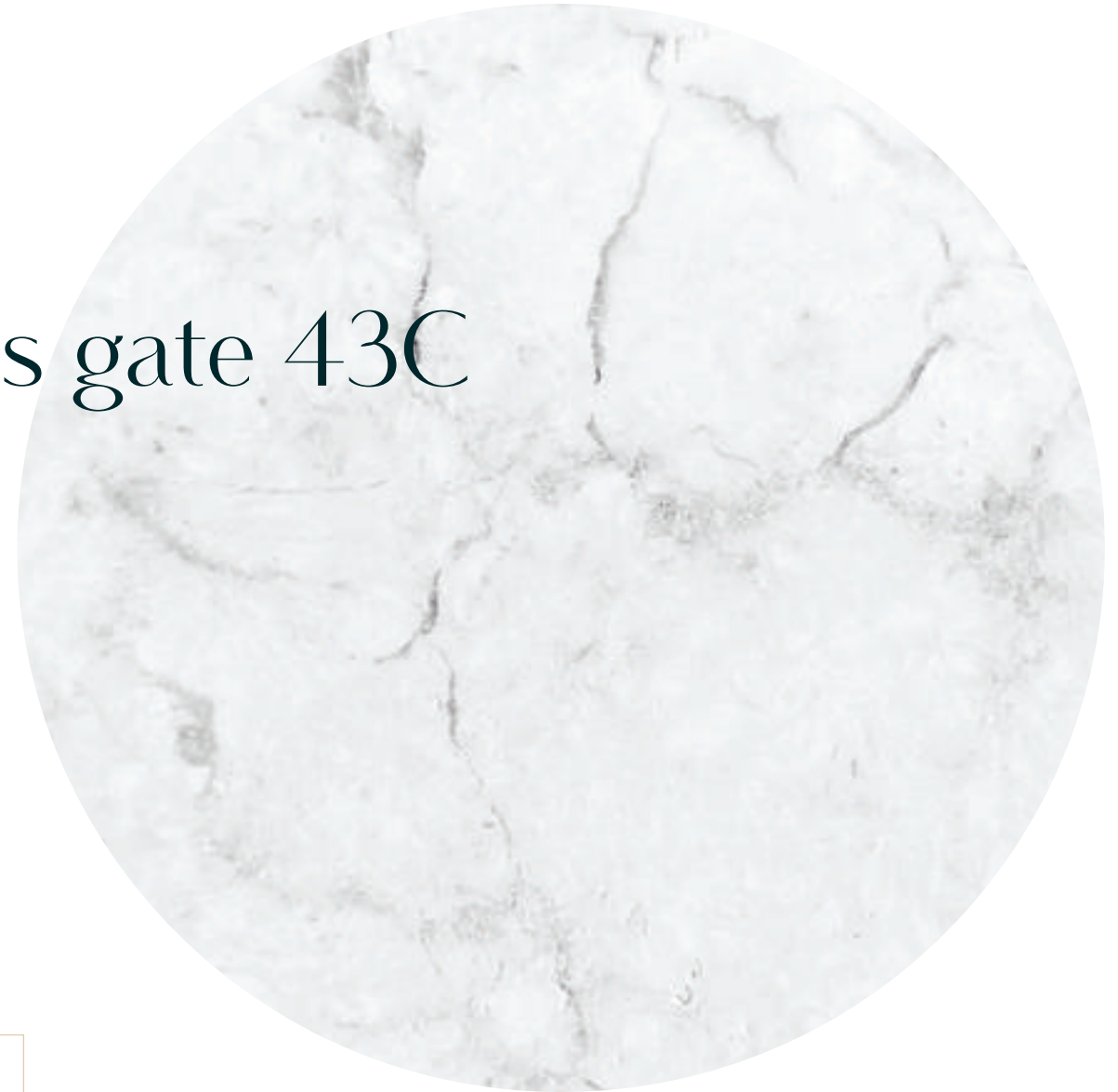


Tidemands gate 43C



Velkommen til

Tidemands gate 43C



Salgsoppgaven produsert 2. september 2025

VESTKANTTORVET

Fantastisk 3-roms topp-/hjørneleilighet med solrik balkong på 6 kvm - VV/fyring ink. - Baderom 2022 - Peis - Garasjeleie*

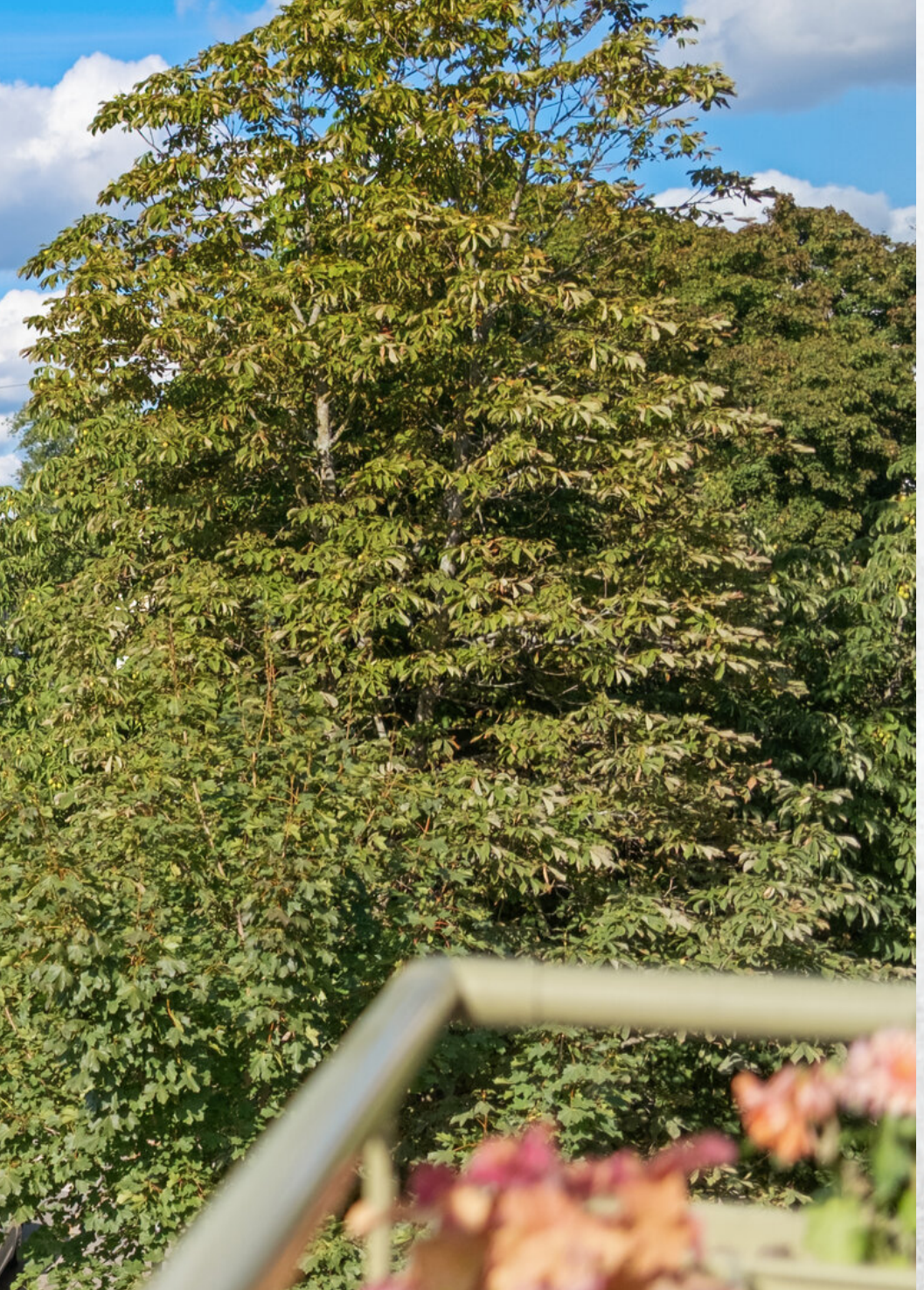
Prisantydning	9 500 000,-
Fellesgjeld	74 965,-
Omkostninger	240 700,-
Totalpris	9 815 665,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 593,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tidemands gate 43C! En fantastisk 3-roms topp-/hjørneleilighet med sentral og tilbaketrukket beliggenhet på ettertraktede Vestkanttorvet. Leiligheten har en god planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og flislagt baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Nord-vestvendt balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold
- Varmtvann, fyring, internett og TV er inkludert
- Svært lavt strømforbruk, 2 182 kWh i 2024
- Flislagt baderom fra 2022
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Peis
- El-anlegg fra 2018
- Philips Hue lyssystem
- Snekkerbygde løsninger
- Malte, originale tregulv
- Godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftbod 12 kvm gulvareal.
Total BRA: 5 kvm.

Tidemands gate 43C, 0260 Oslo

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning.














BOTANICA VERDE





















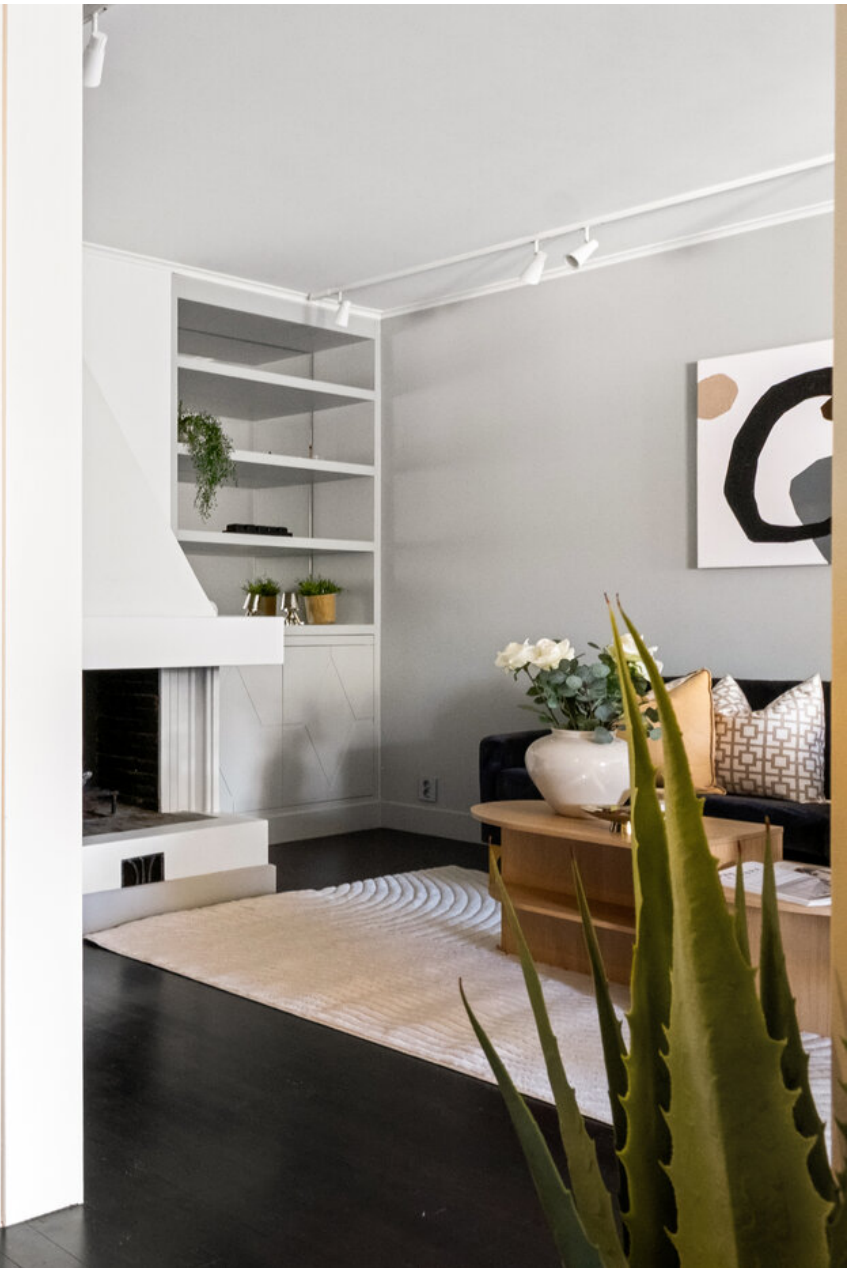





STEAM CYCLE
Cotton
Cotton+
Mix
Easy Care
Duvet
Allergy Care
Steam Refresh
Sports Wear
Gentle Care
Delicate
Quick 30'
Direct Wash
Wash+Dry (4kg)
Download Cycle












VESTKANT
MAT



Informasjon

Tidemands gate 43C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0331/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tidemands gate 43C, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 878, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Simen Helland

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
74 965,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 574 965,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
239 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
240 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 815 665,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 828 365,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftbod 12 kvm gulvareal.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 12 m^2.
- En kjellerbod på ca. 4 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,48 meter.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg er en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Det er også en herlig peis i stuen som understreker en hyggelig atmosfære. I stuen er det lekre, snekkerbygde løsninger som kasser til radiator og vakre hyller.

Lekkert HTH-kjøkken med åpen løsning mot stuen. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av stein, med nedfelt vaskekum og overskap over vaskekummen. Av hvitevarer er det integrert kjøl/fryskeskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator i platetoppen.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til nord-vestvendt balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold. Soverom to benyttes i dag som hjemmekontor, men har plass til seng og garderobeløsning. Rommet passer utmerket til hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.

Baderom:
Delikat, flislagt baderom fra 2022 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, elektriske håndkletørkere, speilskap og dusjhjørne med skyvedør av glass. Fuktstyrt vifte. Opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Det er mulig å leie garasjeplass i nærområdet. Pris på parkeringsleie i Tidemands gate 24B er på ca kr. 2.000,- ref. annonse på Finn pr. 02.09.2025.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. kun av faglært - Paradis Hus AS. Dette ble utført. 2021/22. Totalrenovering. Gulv pigget opp og lagt på nytt med nye varmekabler, vegger revet til muren etc

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt nytt. Kun av faglært - Paradis Hus AS

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på balkonger og svalganger i 2023 av Con-Rehab AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Electro High Logic AS - Helt nytt el-anlegg i 2018, ink sikringer, ledninger, etc.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie, skal meddeles styret. Ved utleie skal husordensreglene være et punkt i husleieavtalen, og de skal overleveres leietaker av eier før innflytting. Hvis leietaker ikke overholder husordensreglene, kan styret pålegge eier å kaste ut leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedfyring, radiatorer og elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 2 182 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 593,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett/TV, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, felles forsikring drift og vedlikehold etc.

Herav:
Bredbåndsavgift: 269,-
Renter og avdrag: 645,-
Kabel-TV-avgift: 325,-
Felleskostnader: 3 578,-
Avdrag IN-lån: 704,-
Renter IN-lån: 72,-

IN-lån vil være nedbetalt 01.09.2026 og felleskostnader vil da reduseres med kr. 776,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 017 865,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 071 460,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tidemandsgate 43, orgnr. 971571411

Om sameiet

Sameiet Tidemandsgate 43 er registrert i Enhetsregistret med organisasjonsnummer 971 571 411. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 43 boligenheter og en forretningsenhet (seksjon nr. 9). Boligsameiet har leieinntekter fra to virksomheter.

Forretningsseksjonen leies ut til dagligvareforretningen Vu Kolonial AS (Org. nr. 930 574 813) på løpende treårs kontrakt fra 1.1.2025. Leieforholdet fungerer tilfredsstillende.

Sameiet leier også ut plass til mobilkommunikasjonsanlegg til Telenor Mobil AS i samsvar med avtale av 22. mai 2001. Leieforholdet omfatter plass til mobilkommunikasjonsanlegg og plass til teleteknisk utstyr. Leieforholdet fungerer tilfredsstillende.

Fra årsmøte 2025:
Rehabilitering og større vedlikehold:
Modernisering og oppgradering av oppgangene.
Det ble på det ordinære årsmøtet 21. mai nedsatt en arbeidsgruppe som skulle komme med forslag til oppgradering av oppgangene. Gruppen ble ledet av Sandra Winger som sammen med arbeidsgruppen utarbeidet et forslag til modernisering og oppgradering av oppgangene. Styret sluttet seg til forslaget, men på det ekstraordinære årsmøtet den 9. desember 2024 ble det ikke gitt tilslutning til forslaget. Femten seksjonseiere stemte nei til forslaget og åtte stemte

for.

På den bakgrunn er det ikke i oppgangene igangsatt noe arbeid utover det som måtte komme av helt nødvendig løpende vedlikehold.

Fasadereparasjoner ut mot Vestkanttorvet.
Arbeidene med å reparere fasaden - ut mot Vestkanttorget og mot Eckersbergsgate 30 ble gjort raskt og effektivt av firma Thorendahl AS i slutten av november.

Grunnen til fasadeskadene var lekkasje fra nedløpet fra takrennen. Nedløpet var tett under bakken. Det førte til at vannet i nedløpsrøret frøs og med påfølgende lekkasje når vannet i røret tinte. Veggen bak ble svært fuktig og skadet puss og maling helt ned til bakken. Nedløpet under bakken ble spylt med høytrykk, og er nå i orden.

Samtidig med arbeidet på fasaden mot Vestkanttorvet ble det også reparert noen mindre skader på fasaden over kjellervinduene til vaskeriet. Tilsvarende problem med nedløpet i hjørnet i bakgården. Her rant vannet over takrennen og ned langs fasaden. Her var også nedløpet tett under bakken og ble åpnet med høytrykksspyling. Takrennene ble reparert og alt skal nå være i orden også her.

Ettårs befaring – balkonger og svalganger.
I september hadde vi befaring på de omfattende arbeidene gjort av Con-Rehab AS. Befaringen ble gjort sammen med sameiets byggetekniske rådgiver. Vårt inntrykk er at arbeidene er fullt ut tilfredsstillende utført og vi har kun en helt bagatellmessig utbedring vi har reklamert på.

Tak mv.
Styret har i de tidligere årsmeldinger pekt på at det er et særlig fokus på den del av taket som vender ut mot Tidemandsgate og Eckersbergsgate. Denne delen er belagt med takstein og her er takstein, lektere og sløyfer særlig utsatt. Det ble gjort en befaring av denne delen av taket i 2022 av Franke Onsrud Blikkenslageri AS. Det ble samme år også gjort noen mindre reparasjoner av taket, bl.a. ble noe stein byttet ut. Styret er ikke kjent med når taket på gatesiden sist ble lagt om, men takbelegget mot bakgården er relativt nytt.

Det er ikke tegn til fukt på loftet. Styret følger opp takets tilstand nøye og mener det i dag er i tilfredsstillende stand.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 74 965,-pr. 27.08.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90537004524, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 7.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 27.08.2025: 277 032
Andel av saldo: 10 762
(siste termin 01.09.2026)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 0
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 0

Lånenummer: 90537051999, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2025: 7.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 27.08.2025: 2 099 082
Andel av saldo: 64 204
Første termin/første avdrag: 10.08.2017 (siste termin 10.05.2037)

Fellesformue
Kr 73 580,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 364 060,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 339 105,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr i gården er tillatt, forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 72617576

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 533 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vestkanttorvet. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate. Kort vei også til Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Fra leiligheten er det kort vei til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Det er heller ikke langt til både populære Uranienborgparken og velholdte Slottsparken.

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Solli Plass, Fagerborg eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Vinmonopolet på Briskeby, samt døgnåpne Joker like i nærheten. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata eller matvarehuset Jacobs ved Colosseum. På Majorstuen finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

Kjent for mange er lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk:
- Baderom er utvidet ut i entréen
- Vegg mellom stue og kjøkken er åpnet

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Majorstuen stasjon -
Majorstuen stasjon skal over de neste årene gjennomgå en vesentlig utbygging. Formålet med oppgraderingen er å redusere stasjonsoppholdstiden for T-banetogene, slik at det blir plass til flere tog gjennom sentrumstunnelen hver time. Dermed skapes det plass for togene fra Fornebubanen som kommer i 2029, og det gjør det mulig med flere avganger til/fra Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen av Majorstuen T-banestasjon skal ikke bare fjerne en flaskehals for T-banen. Ved å bygge ny gang- og sykkelbru åpnes også hele Majorstuen-området opp, og reisende mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien kan krysse sporene enklere og mer effektivt.

For mer informasjon om prosjektet, se: https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/

- Byggesaker -

Tidemands gate 29 - Fasadeendringer
Saksnummer 202551338 - Byggesak
Mottatt sak 14.02.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551338

Tidemands gate 46 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202550079 - Byggesak
Mottatt sak 03.01.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550079

Munthes gate 30 - Etablering av nytt bad, flytting av kjøkken, renovering av eksisterende bad og fasadeendring
Saksnummer 202453724 - Byggesak
Mottatt sak 15.03.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453724

Neuberggata 3 B - Oppføring av balkonger
Saksnummer 200800185 - Byggesak
Mottatt sak 03.01.2008
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200800185

Neuberggata 7 A - Fasadeendring
Saksnummer 202213696 - Byggesak
Mottatt sak 21.09.2022
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213696

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/878/39:
05.12.1879 - Dokumentnr: 900202 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:878

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1935 - Dokumentnr: 990739 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:878
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1936 - Dokumentnr: 300464 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:878
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1939 - Dokumentnr: 304799 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang vaktmesterleilighet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:878
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1966 - Dokumentnr: 506237 - Rettighet
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 630
ROM FOR RODEVAKT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:878
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1994 - Dokumentnr: 45218 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2865

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tidemands gate 43C

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 878, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1137 **Referansenummer:** PT4375

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng **Vår ref:**

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1936. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

- Badet ble pusset opp i sin helhet under forrige eier. Utført av Paradis Hus AS.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré og kjøkken. Vegger med tapet, malte plater og malt betong. Gulv med behandlet tregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, elektriske håndkletørkere, speilskap og dusjhjørne med skyvedør av glass. Fuktstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein, med nedfelt vaskekum. Overskap over vaskekummen. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vedfyring, radiatorer og elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

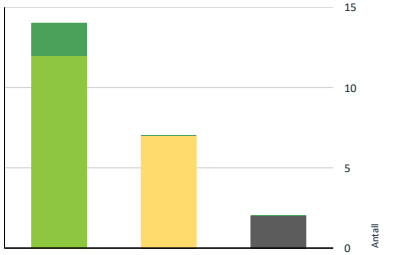
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik fra opprinnelige tegninger. WC-rom og bad har blitt til et rom. Kjøkken og stue har blitt til et rom.

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer hovedsoverom

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2014.

- Entrédøren subber i gulvflisene i entréen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

Andre utvendige forhold

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré og kjøkken. Vegger med tapet, malte plater og malt betong. Gulv med behandlet tregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Det er en liten høydeforskjell i mellom stue og entré.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Åpen peis i stuen.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Vedfyring, radiatorer og elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, elektriske håndkletørkere, speilskap og dusjhjørne med skyvedør av glass. Fuktstyrt vifte.

- Badet er dokumentert med både sjekklister og bilder fra utførelsen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: FDV

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det registreres noe svertestopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Et tiltak kan være å vaske det bort. Evt bytte silikonfuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskler. Nedsenket dusjsone på ca. 10 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres riss i en av gulvflisene. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen middelbare tiltak, hold under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med dokumentert utførelse utførelse på gulv. Dokumentert bruk av smøremembran på vegg. Plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant nedfelt i innredning, elektriske håndkletørkere, speilskap og dusjsone med skyvedør av glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Fuktstyrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling via en inspeksjonsluke ved dusjdøren, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein, med nedfelt vaskekum. Overskap over vaskekummen. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator i platetoppen.

- Komfyrvakten er plassert i taket langt i fra platetoppen. Anbefaler å flytte komfyrvakten nærmere platetoppen.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Fordelerskap er plasseret bak speilskap på badet. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vinduer. Ventilasjonsforhold er kun vurdert ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det registreres mangelfull ventilasjon, da det kun er lufteluker i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Det er montert en kjøkkenkvern under vaskekummen.

TG EU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Radiator i stuen er ikke besiktiget da den er bygd inn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Sikringsskap er plassert ved inngangen til leiligheten.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra arbeidet som er gjort i forbindelse med oppussing av bad i 2021. Det foreligger også samsvarserklæring fra arbeider som er gjort i 2018. i den fra 2018. I den står det følgende: Ny installasjon i hele leiligheten, uten bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
    Nei



TG 0 **Brannteknikse forhold**

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

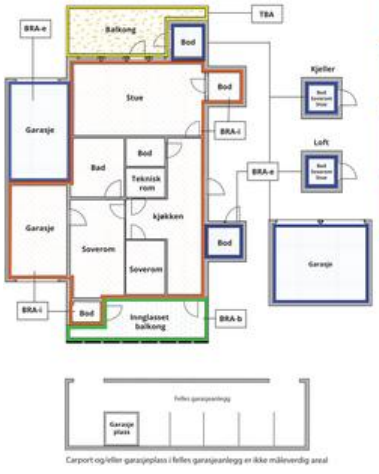
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5	6	7	12
3. etasje	76			76			76
Kjeller		4		4			4
SUM	**76**	**9**			**6**	**7**	**92**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 12 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik fra opprinnelige tegninger. WC-rom og bad har blitt til et rom. Kjøkken og stue har blitt til et rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Simen Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	878		39	1533.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tidemands gate 43C, 0260 Oslo

Hjemmelshaver
Simen Helland

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2025		Gjennomgått		Nei

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

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 prisinterviewer. 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Tidemands gate 43C , 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 878
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tidemands gate 43C

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	16 min 1.2 km

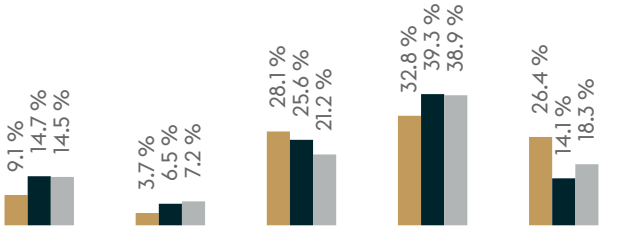
Offentlig transport

Vigelandsparken	Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Vigelandsparken	Linje 12	4 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.3 km

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	2 min 0.1 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	3 min 0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	31 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frognerparken	1 392	897
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	7 min
Barrys Colosseum	8 min

«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helland, Simen	9578-5992-4-3025278	2025-08-29 11:04:42

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
36-0331/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tidemands gate 43C, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Simen Helland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 72617576
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. kun av faglært - Paradis Hus AS. Dette ble utført. 2021/22. Totalrenovering. Gulv pigget opp og lagt på nytt med nyevarmekabler, vegger revet til muren etc

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt nytt. Kun av faglært - Paradis Hus AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på balkonger og svalganger i 2023 av Con-Rehab AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Electro High Logic AS - Helt nyttel-anlegg i 2018, ink sikringer, ledninger, etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0331/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helland, Simen	**2025-08-29**

Identifikasjon

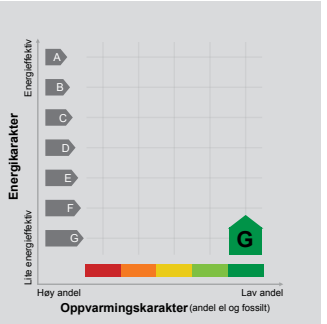
bankID Helland, Simen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tidemands gate 43C
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	878
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80506996
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-162846
Dato	01.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: 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 måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Tidemandsgate 43
TIDEMANDS GATE 43 C
0260 OSLO

Vår ref.: 605/39
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Simen Helland

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 971 571 411
Seksjonsnr: 39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 593**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	269
	Renter og avdrag	645
	Kabel-TV-avgift	325
	Felleskostnader	3 578
	Avdrag IN-lån	704
	Renter IN-lån	72

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 817**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift		269
	Renter og avdrag		645
	Kabel-TV-avgift		325
	Felleskostnader		3 578
	Avdrag IN-lån	(704,00 i Aug. 26)	0
	Renter IN-lån	(72,00 i Aug. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 74 965 Gjeld siste årsoppg.: 81 380
Klient ajourf. lån: 2 410 173,57 Klient gj. s. årsoppg.: 2 557 895

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537004524, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2025: 7.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 27.08.2025: 277 032
Andel av saldo: 10 762
(siste termin 01.09.2026)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 0
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 0

Lånenummer: 90537051999, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2025: 7.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 27.08.2025: 2 099 082
Andel av saldo: 64 204
Første termin/første avdrag: 10.08.2017 (siste termin 10.05.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Svein Oppegaard
Adresse: Tønders vei 13
Postnr/-sted: 3530 RØYSE
E-post: tidemandsgate43@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Sameiet Tidemandsgate 43
TIDEMANDS GATE 43 C
0260 OSLO

Vår ref.: 605/39
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Simen Helland

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 971 571 411

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

Felleskostnader: 0 Restanse: 0
Gebyr: 0 Forskudd: 0
Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Gjeld: 81 380 Andre inntekter: 8 659
Annen formue: 73 580 Utgifter: 6 988

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 39 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/878 - seksjon:39
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 72617576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet
Fasiliteter:

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Tidemandsgate 43 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 9053.70.04524.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Lån 90537051999 har ikke etablert individuell nedbetalingsordning.

VASKERI
Sameiet har fellesvaskeri.

VEDLIKEHOLD
Gjennomført vedlikehold og vedlikeholdsplan følger av årsmeldingen.

TV OG BREDBÅND
Har siden august 2021 hatt avtale med Telenor Norge AS for utbygging og leveranse av fibernett, samt avtale om grunnpakke bestående av Frihet M, T-We og fasttelefoni. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har vaktmestertjenester levert av ISS Facility Services AS. Oppdrag utover alminnelig tjenester avtales særskilt med styreleder/styremedlem.

Sameiet har avtale med med Strax-Renhold AS som utfører renhold i oppgangene i henhold til to års løpende kontrakt.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos: Forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, tlf. 22 12 23 40/ firmapost@obf.no.
Skilt til ringeklokke bestilles ved henvendelse til: Jon Lund-Hansen, jonlh@jonlh.no.
Nye postkasseskilt bestilles direkte til Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neuberggaten 21, tlf. 22 60 60 60 eller direkte til post@laasesmed.no

Boligopplysninger:

Sameiet Tidemandsgate 43	**Vår ref.:**	605/39	**Fødselsdato eier:**	11.03.1992
TIDEMANDS GATE 43 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0260 OSLO	**Eiere:**	Simen Helland		

Organisasjonsnr: 971 571 411

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE
Det vises til vedtektene pkt 2.1 som gir at "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt".

Annen informasjon:

Sameiet Tidemandsgate 43, 0260 Oslo
tidemandsgate43@gmail.com Infoskriv nr. 3/2024.

ORIENTERING FRA STYRET

Styret har hatt møte den 10. oktober då. og vil orientere om følgende:

ARBEIDSGRUPPEN – OPPUSSING AV OPPGANGENE.

Leder for arbeidsgruppen nedsatt av årsmøtet, Sandra Winger har oversendt styret ulike tilbud for en eventuell oppgradering av oppgangene. Arbeidsgruppen har gjort en fin jobb og styret vil be gruppen om at de fortsetter arbeidet.

Hovedtanken – slik det ble drøftet på årsmøtet - er å vurdere en eventuell oppgradering av oppgangene med bl.a. maling av gulv og tak, oppussing og polering av gulv, male inngangsdørene til hver leilighet og ny belysning, alt i tråd med byggets funkisstil fra 1930 årene.

Styret gjennomgikk det oversendte materialet og besluttet å be arbeidsgruppen om å utarbeide et par helt presise tilbud - som kan sammenlignes - og der det klart fremgår hva som foreslås gjort og til hvilken pris. Dette skal presenteres på et ekstraordinært sameiermøte før jul slik at man kan lodde stemningen blant seksjonseierne for å gjøre et slikt arbeid

Styret er kjent med at det er delte meninger om en slik oppgradering/oppussing i lys av fremtidige vedlikeholdskostnader og sameiets økonomi.

Styret har anmodet arbeidsgruppen om å arbeide videre med konkrete forslag som skal presenteres på et ekstraordinært sameiermøte før jul i 2024. Endelig beslutning om eventuelt å sette i gang skal treffes på et senere sameiermøte.

ETT ÅRS BEFARING – BALKONGER OG SVALGANGER

VI har hatt ettårs befaringen den 26. september d.å. av svalganger og balkonger der entreprenøren, Con-Rehab AS og vår byggetekniske rådgiver var til stede. Arbeidene fremstår som vel utført. Det var kun to helt mindre forhold som ble påpekt, gulvet på en brannbalkong skal få et nytt strøk overflatebehandling til våren, og en malingflekk på innsiden av en balkong gjør vi ikke noe med.

Styret har oppsummert oppussingsarbeidene med svalganger og brannbalkonger som vel utført og sameiet har ikke hatt andre reklamasjoner enn de som fremgår ovenfor.

Vi minner igjen om at gulvene på balkonger og på svalgangene ikke skal males eller dekkes med fliser. Vær også forsiktig med skarpe stol- eller bordben som kan ødelegge overflate-behandlingen.

DRIFT – ØKONOMI.

Sameiet har rimelig god økonomi. Likviditeten er tilfredsstillende, men heller ikke mer.
Det betyr at fremtidige vedlikeholdsarbeider mv. av en viss størrelse må finansieres særskilt, enten ved lån eller ved engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

Når det gjelder øvrig drift har det vært gjort enkelte mindre vedlikeholdsoppgaver. Det er isolert kaldtvannsinntak i fyrrommet, hekk og bakhage har vært klippet og stelt og låser har vært reparert. Dessverre er et av brannslukningsapparatene i kjelleren(A-oppgangen) blitt fjernet. Takrenner og nedløp er renset for løv og kvister, men det er fortsatt ikke tilfredsstillende da det renner mye vann over takrennene ved kraftig nedbør. ISS er på saken.

Skadene ytterst på fasadeveggen til venstre for inngang 43D må utbedres. Det vil bli innhentes tilbud på reparasjon av fasaden som forelegges styret til avgjørelse.

Det som har vært det mest beklagelige etter sommeren har vært mye støy og bråk fra beboere og eller gjester i oppgang D. Styremedlemmene Farah og Carl har på vegne av styret tatt på seg jobben med å ta dette opp med beboerne og eiere av de aktuelle leiligheter. Dette har til dels vært en ubehagelig jobb for de to styremedlemmene, men budskapet om at beboere og gjester må oppføre seg i samsvar med alminnelig folkeskikk synes etter hvert å synke inn. Vi håper dette går seg til og at beboere ikke får ødelagt nattesøvn av ringing på dørene om natten, roping og skriking i oppgangen og røyking i oppgangen.

Styret vil minne seksjonseiere og beboere om at oppførsel i tråd med alminnelig folkeskikk forventes.

BESTILLING AV NØKLER - POSTKASSESKILT - NAVNELAPPER PÅ RINGEAPPARAT.

Systemnøkler bestilles som før hos sameiets forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, 0402 Oslo, telefon 22 12 23 40 eller firmapost@obf.no

Nye postkasseskilt bestilles direkte til Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neuberggaten 21, til post@laasesmed.no, eller ved personlig fremmøte.

Skilt og nøkler hentes også i Neubergaten 21.

Navnelapper på ringeapparatene får du ved å kontakt Jon Lund-Hansen, jonlh@jonlh.no.

Oslo, den 14. oktober 2024.

Svein Oppegaard
Svein.oppegaard@gmail.com
Styreleder
Sameiet Tidemandsgate 43, Oslo
Tlf. 92 430 122

Sameiet Tidemandsgate 43

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 19:00

Sted: Kirkestuen, Bygdøy Alle 36

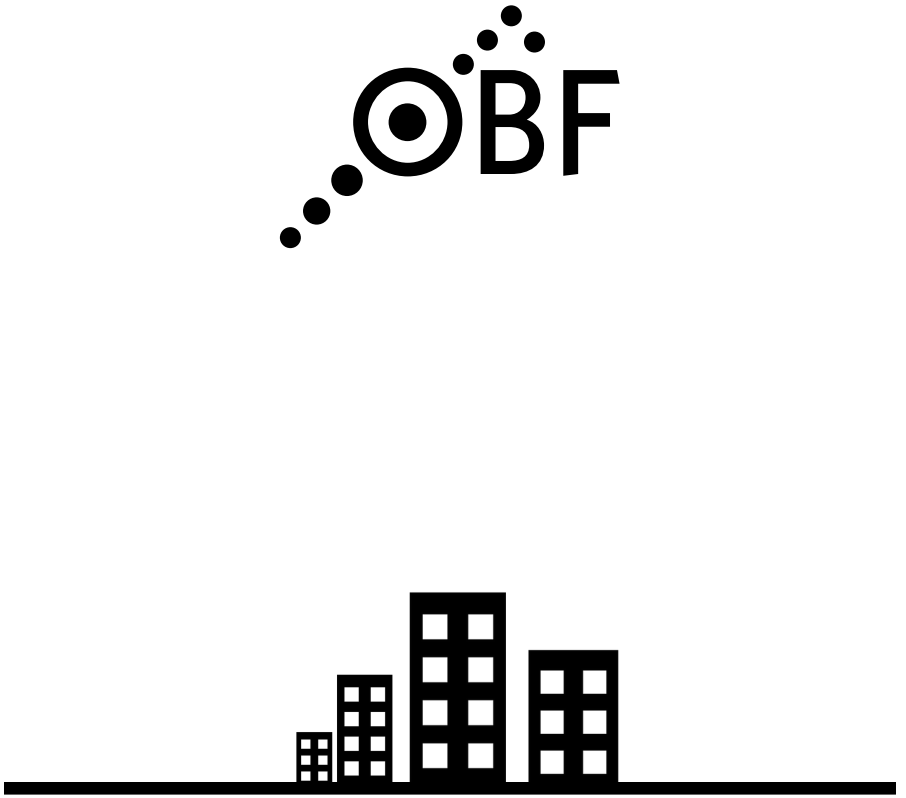
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til tidemandsgate43@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Sameiet Tidemandsgate 43

Tirsdag 20.05.2025, kl 19:00
Kirkestuen, Bygdøy Alle 36

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tidemandsgate 43

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 91 700,-

4. Orientering

4.1 Orientering om behov for rehabilitering av trappeoppganger

Vedlikehold av skader på vegger, dårlige tidligere arbeid osv i oppgangene. Spesielt tidligere arbeid med fiber ser ut til å ha etterlatt seg sår og stygge gjennomføringer.

Det er her altså ikke snakk om bytte av farge eller større oppgradering, men vedlikehold og små utbedringer av eksisterende flater.

Rett og slett friske opp oppgangene slik de er.

Det hele kan gjerne initieres ved at vi på dugnad vasker ned alle vegger for å se det faktiske behovet.

Vi har kun inspisert vår oppgang (C) men basert på tidligere forslag virker det som om behovet kan gjelde flere.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Svein Oppegaard (stiller til gjenvalg for ett år)

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Farah Majlessi og Carl Bredo Godager Thorbjørnsen

Begge stiler til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Otto Haug (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.04.2025

Styret i Sameiet Tidemandsgate 43

Styreleder, Svein Oppegaard
Styremedlem, Carl Bredo Godager Thorbjørnsen
Styremedlem, Farah Majlessi
Varamedlem, Annelita Meinich Meinich
Varamedlem, Otto Haug

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Tidemandsgate 43

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Svein Oppegaard
Styremedlem, Farah Majlessi
Styremedlem, Carl Bredo Godager Thorbjørnsen
Varamedlem, Otto Haug
Varamedlem, Annelita Meinich Meinich

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på tidemandsgate43@gmail.com

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt fire styremøter, det har vært arrangert en dugnad og det har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte.

Styret har hatt fokus rettet mot løpende vedlikehold og ordinære driftsoppgaver. Styret har vært svært opptatt av å ha god kostnadskontroll, og sikre at alle disposisjoner blir gjort i balanse mellom nødvendige oppgaver og en bærekraftig kostnadsutvikling.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Tidemandsgate 43

Sameiet Tidemandsgate 43 er registrert i Enhetsregistret med organisasjonsnummer 971 571 411. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 43 boligenheter og en forretningsenhet (seksjon nr. 9). Boligsameiet har leieinntekter fra to virksomheter.

Forretningsseksjonen leies ut til dagligvareforretningen Vu Kolonial AS (Org. nr. 930 574 813) på løpende treårs kontrakt fra 1.1.2025. Leieforholdet fungerer tilfredsstillende.

Sameiet leier også ut plass til mobilkommunikasjonsanlegg til Telenor Mobil AS i samsvar med avtale av 22. mai 2001. Leieforholdet omfatter plass til mobilkommunikasjonsanlegg og plass til teleteknisk utstyr. Leieforholdet fungerer tilfredsstillende.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester.

Sameiet kjøper vaktmestertjenester av ISS Facility Services AS i henhold til løpende kontrakt av 18.september 2018 og med tre måneders oppsigelsesfrist. Oppdrag ut over kontraktsfestede oppgaver avtales med styreleder. Den enkelte seksjonseier kan også avtale oppdrag med ISS, men det skal da gjøres opp direkte mellom oppdragsgiver og ISS.

Klipping av hekk.

Sameiet har kontrakt av 14. mai 2023 med Oslo Hus og Hage AS om klipping av hekk. Kontrakten har en måneds oppsigelsesfrist.

Renhold.

Sameiet kjøper renholdstjenester av firma Strax Renhold (Org. nr. 914 857 147) etter kontrakt av 15. august 1998. To årlig avtale fram til 1. juni 2026. Kontrakten omfatter renhold av trappeoppgangene. Etter avtale med styreleder kan også andre arbeider bestilles som f.eks. vask av lofts- og kjellerarealer.

Varmeanlegg

Sameiet har løpende serviceavtale på varmeanlegget gjeldende fra 25. august 2020 med firma Dråpe Entreprenør AS. Avtalen omfatter bl.a. service på varmepumpe, elektrokjele, ekspansjonskar mv.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har siden 2021 fått levert bredbånd og kabel TV på fibernett fra Telenor Norge AS. Grunnpakken betales sammen med fellesutgiftene og den enkelte kan selv kjøpe til flere kanaler og høyere hastighet på nettet. Seksjonseieren vil bli direkte fakturert for dette. Kontrakten med Telenor Norge AS har 72 måneders bindingstid gjeldende fra 2021.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdører, kjellerdører, loftsdører og til vaskeri bestilles hos forretningsfører OBF AS på telefon

22 12 23 40 eller på e-post : firmapost@obf.no

Nøkler til egen inngangsdør, skilt til postkasser mv bestilles hos sameiet nøkkelleverandør Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neubergaten 21.

Skilt til ringeapparatene bestilles hos Jon Lund-Hansen på e-post: jonlh@jonlh.no

Brannsikringsutstyr

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr er seksjonseierens ansvar.

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekrav til utstyr i boliger. Hver enkelt seksjonseier/beboer må selv sørge for at kravene til brannsikkerhet er oppfylt, da styret ikke kan kreve adgang til den enkelte boenhet.

Ved utleie har leietaker plikten til å sikre at lovpålagt røykvarslere og slokkeutstyr er tilgjengelig.

Styret har ansvaret for fellesområdene og det finnes brannslukningsutstyr tilgjengelig på loft og i kjeller.

HMS - internkontroll

Styret i Tidemandsgate har ansvaret for at gjeldende krav fastsatt i :

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

blir oppfylt.

Styret går jevnlige vernerunder og kontrollerer også det elektriske anlegget i fellesområdene. Det sørges også for at de ikke lagres gjenstander i fellesområdene loft, kjeller eller trapperommene som kan representere brannfare eller hindre adkomst ved brann ol.

- Det føres protokoll over vernerundene. Protokollen er tilgjengelig i fyrrommet.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Tidemandsgate 43 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 72617576.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring eller andre forsikringsdekninger den enkelte selv må ta hånd om.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Modernisering og oppgradering av oppgangene.

Det ble på det ordinære årsmøtet 21. mai nedsatt en arbeidsgruppe som skulle komme med forslag til oppgradering av oppgangene. Gruppen ble ledet av Sandra Winger som sammen med arbeidsgruppen utarbeidet et forslag til modernisering og oppgradering av oppgangene. Styret sluttet seg til forslaget, men på det ekstraordinære årsmøtet den 9. desember 2024 ble det ikke gitt tilslutning til forslaget. Femten seksjonseiere stemte nei til forslaget og åtte stemte for.

På den bakgrunn er det ikke i oppgangene igangsatt noe arbeid utover det som måtte komme av helt nødvendig løpende vedlikehold.

Fasadereparasjoner ut mot Vestkanttorvet.

Arbeidene med å reparere fasaden - ut mot Vestkanttorget og mot Eckersbergsgate 30 ble gjort raskt og effektivt av firma Thorendahl AS i slutten av november.

Grunnen til fasadeskadene var lekkasje fra nedløpet fra takrennen. Nedløpet var tett under bakken. Det førte til at vannet i nedløpsrøret frøs og med påfølgende lekkasje når vannet i røret tinte. Veggen bak ble svært fuktig og skadet puss og maling helt ned til bakken. Nedløpet under bakken ble spylt med høytrykk, og er nå i orden.

Samtidig med arbeidet på fasaden mot Vestkanttorvet ble det også reparert noen mindre skader på fasaden over kjellervinduene til vaskeriet.

Tilsvarende problem hadde vi med nedløpet i hjørnet i bakgården. Her rant vannet over takrennen og ned langs fasaden. Her var også nedløpet tett under bakken og ble åpnet med høytrykksspyling. Takrennene ble reparert og alt skal nå være i orden også her.

Ettårs befaring – balkonger og svalganger.

I september hadde vi befaring på de omfattende arbeidene gjort av Con-Rehab AS. Befaringen ble gjort sammen med sameiets byggetekniske rådgiver.

Vårt inntrykk er at arbeidene er fullt ut tilfredsstillende utført og vi har kun en helt bagatellmessig utbedring vi har reklamert på. Denne skal tas i våren 2025.

Tak mv.

Styret har i de tidligere årsmeldinger pekt på at det er et særlig fokus på den del av taket som vender ut mot Tidemandsgate og Eckersbergsgate. Denne delen er belagt med takstein og her er takstein, lektere og sløyfer særlig utsatt. Det ble gjort en befaring av denne delen av taket i 2022 av Franke Onsrud Blikkenslageri AS. Det ble samme år også gjort noen mindre reparasjoner av taket, bl.a. ble noe stein byttet ut. Styret er ikke kjent med når taket på gatesiden sist ble lagt om, men takbelegget mot bakgården er relativt nytt.

Det er ikke tegn til fukt på loftet. Styret følger opp takets tilstand nøye og mener det i dag er i tilfredsstillende stand.

Tidemandsgate 43 er oppført på Byantikvarens «gule liste» noe som betyr at takstein som skal legges på bygningen må ha samme form og farge som den opprinnelige.

Generelt.

På dugnaden den 13. juni hadde man en opprydding av forlatte og ødelagte syker som var satt igjen på sykkelparkeringen utenfor butikken og i vaskekjelleren. Det ble også fjernet diverse skrot som var satt igjen ifellesområdene.

Styret har påtalt enkelte tilfeller av bråk på sene nattetimer og høy musikk. Styret har bedt beboerne vise alminnelig folkeskikk og respektere folks behov for ro om natten.

Styret vurderer bygget til være i tilfredsstillende stand pr. i dag. Det betyr at vi ikke har noen løpende større vedlikeholdsoppgaver. Det som skal gjøres i løpet av sommeren er å rense takrennene og forsikre oss om at alle nedløp er åpne – også de under bakken.

30.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Tidemandsgate 43

Kostnadsutvikling

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 364 060,- Etter avdrag på lån med kr 293 919,- og endring i eiendomsverdi på forretningsseksjonen på kr 2 500,- er endringen i disponible midler positivt med kr 72 641,-.

Med bakgrunn i kostnadsutviklingen i 2024 har styret utarbeidet et relativt stramt budsjett for 2025. Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1. januar 2024 og i tråd med råd fra forretningsfører er fellesutgiftene økt med 9 % fra 1. januar 2025.

Styret følger kostnadsutviklingen nøye, men den generelle sterke prisveksten på offentlige avgifter, forsikring, renter og på kjøp av håndverktjenester gjør at handlingsrommet er relativt begrenset.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 344 593	3 047 170	2 341 560	2 469 378
Sum		**2 344 593**	**3 047 170**	**2 341 560**	**2 469 378**
Sum		**2 344 593**	**3 047 170**	**2 341 560**	**2 469 378**
Forretningsførsel og revisjon	2	135 883	131 825	136 500	139 000
Lønn og honorar	3	99 266	95 159	99 267	102 690
Vedlikehold	4	154 491	1 772 705	240 000	260 000
Eksterne tjenester	5	228 272	365 790	168 000	210 000
Kabel-tv og bredbånd		296 028	277 551	279 720	300 000
Forsikring		196 275	182 039	195 000	215 000
Kommunale avgifter		380 959	330 038	386 000	436 000
Brensel og strøm		283 020	312 543	280 000	280 000
Andre driftsutgifter	6	29 918	74 858	25 000	30 000
Avskrivninger		2 500	0	0	0
Sum		**1 806 612**	**3 542 507**	**1 809 487**	**1 972 690**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**537 981**	**-495 337**	**532 073**	**496 688**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**537 981**	**-495 337**	**532 073**	**496 688**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	27 539	39 560	0	0
Rentekostnad	8	218 444	207 912	185 750	157 583
Andre finansposter	9	-16 984	-16 040	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-173 921**	**-152 312**	**-185 750**	**-157 583**
Årsresultat	**10**	**364 060**	**-647 649**	**346 323**	**339 105**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-293 919	-290 239	-298 641	-328 330
Andre endringer i disponible midler	10	2 500	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**72 641**	**-937 888**	**47 682**	**10 775**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	247 500	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**247 500**	**250 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 935	4 266
Forskuddsbetalte kostnader	11	155 852	144 746
Andre fordringer		6 491	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		183 494	98 106
Innestående på særvilkår		536 002	666 407
Sum omløpsmidler		**883 774**	**913 525**
SUM EIENDELER		**1 131 274**	**1 163 525**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 006 867	-1 359 219
Årets resultat	10	364 060	-647 649
Sum egenkapital		**-1 642 808**	**-2 006 867**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	2 557 895	2 851 814
Sum langsiktig gjeld		**2 557 895**	**2 851 814**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 953	9 801
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		138 153	218 732
Påløpne renter		25 898	29 071
Annen kortsiktig gjeld		41 182	61 072
Sum kortsiktig gjeld		**216 186**	**318 578**
Sum gjeld		**2 774 082**	**3 170 393**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 131 274**	**1 163 525**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Tidemandsgate 43

Sted:_____, dato:_____

Svein Oppegaard	Carl Bredo Godager Thorbjørnsen	Farah Majlessi
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

605 Sameiet Tidemandsgate 43

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 288 056	1 226 772	1 288 020	1 403 942
3602 Leieinntekt forretningslokaler	238 560	227 205	238 555	245 717
3605 Leieinntekter fellesarealer	50 874	48 740	50 874	52 400
3607 Renter og avdrag	253 164	234 948	253 183	253 183
3612 Inntekt kabel-tv	279 720	266 616	144 144	144 144
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	37 860	41 763	41 490	26 977
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	194 184	201 128	189 718	207 439
3625 Inntekt bredbånd	0	0	135 576	135 576
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	799 999	0	0
3690 Andre inntekter	2 175	0	0	0
Sum	**2 344 593**	**3 047 170**	**2 341 560**	**2 469 378**

Noter 605 Sameiet Tidemandsgate 43

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 113	10 469	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar	97 026	95 592	99 500	101 000
Annen regnskapsførsel	27 744	25 764	26 000	26 000
Sum	**135 883**	**131 825**	**136 500**	**139 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	86 999	83 400	87 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 267	11 759	12 267	12 690
Sum	**99 266**	**95 159**	**99 267**	**102 690**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 050	1 634 560	240 000	260 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	132 629	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	16 813	138 145	0	0
Sum	**154 491**	**1 772 705**	**240 000**	**260 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	150 818	122 026	110 000	130 000
6360 Renhold	62 628	57 416	58 000	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 388	2 957	0	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	183 392	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 438	0	0	0
Sum	**228 272**	**365 790**	**168 000**	**210 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 936	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 054	49	0	0
6905 Mobiltelefon	0	585	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	639	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 000	4 990	5 000	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 710	5 444	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 801	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	19 223	59 224	20 000	25 000
Sum	**29 918**	**74 858**	**25 000**	**30 000**

Noter 605 Sameiet Tidemandsgate 43 Orgnr: 971571411

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	26 442	39 560	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 097	0	0	0
Sum	**27 539**	**39 560**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9053.70.04524	39 674	46 781	41 490	19 801
8144 Lånenr 9053.70.51999	178 770	161 131	144 260	137 782
Sum	**218 444**	**207 912**	**185 750**	**157 583**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-16 984	-16 040	0	0
Sum	**-16 984**	**-16 040**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**594 947**	**1 532 835**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	364 060	-647 649
Tilbakeføring avskrivninger	2 500	0
Avdrag langsiktig lån	-293 919	-290 239
Endring av bygningsverdi	-2 500	0
B. Årets endring i disponible midler	**72 641**	**-937 888**
C. Disponible midler 31.12	**667 588**	**594 947**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	105 968	98 138
1749 Forskuddsbetalte kostnader	49 884	46 608
Sum	**155 852**	**144 746**

Noter 605 Sameiet Tidemandsgate 43

Note 12 - LÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Skal gå til å dekke bergvarmesystem	
Lånenummer:	**90537051999**	**90537004524**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2006
Rentesats:	8.04 %	8.04 %
Beregnet innfridd:	10.05.2037	01.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 276 412	575 402
Avdrag i perioden:	98 947	194 972
Lånesaldo 31.12:	**2 177 465**	**380 430**
Saldo 5 år frem i tid:	1 553 279	0

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537004524	1	17 561	17 561
	1	16 170	16 170
	1	15 301	15 301
	2	14 953	29 906
	5	14 779	73 895
	1	14 257	14 257
	3	13 910	41 730
	1	12 866	12 866
	5	12 345	61 725
	1	11 649	11 649
	3	10 606	31 818
	1	8 172	8 172
	1	6 433	6 433
	8	4 347	34 776
	1	4 173	4 173
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537051999	1	79 138	79 138
	3	72 869	218 607
	1	68 952	68 952
	3	67 385	202 155
	6	66 601	399 606
	1	65 034	65 034
	1	64 251	64 251
	4	62 683	250 732
	1	57 982	57 982
	6	55 632	333 792
	1	52 497	52 497
	3	47 796	143 388
	1	36 827	36 827
	1	28 991	28 991
	8	19 589	156 712
	1	18 805	18 805

Noter 605 Sameiet Tidemandsgate 43 Orgnr: 971571411

Note 13 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	247 500
Årets avskrivninger :	2 500
Antatt levetid i år :	100

Note 14 - Bygninger

Sameiet eier et lokale som leies ut til næringsvirksomhet. Verdien er bokført etter estimert kostpris. Foretning avskrives over 100 år.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tidemandsgate 43.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tidemandsgate 43

Styreleder	Svein Oppegaard (sign.)	20.04.2025
Styremedlem	Carl Bredo Godager Thorbjørnsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Farah Majlessi (sign.)	18.04.2025

VEDLEGG



Til Årsmøtet i Sameiet Tidemandsgate 43

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tidemandsgate 43 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 364.060. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tidemandsgate 43 tirsdag 20.05.2025 kl. 19:00 - Kirkestuen, Bygdøy Alle 36.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tidemandsgate 43

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Farah Majlessi

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 91 700,-

4. Orientering

4.1 Orientering om behov for rehabilitering av trappeoppganger

Vedlikehold av skader på vegger, dårlige tidligere arbeid osv i oppgangene. Spesielt tidligere arbeid med fiber ser ut til å ha etterlatt seg sår og stygge gjennomføringer.

Det er her altså ikke snakk om bytte av farge eller større oppgradering, men vedlikehold og små utbedringer av eksisterende flater.

Rett og slett friske opp oppgangene slik de er.

Det hele kan gjerne initieres ved at vi på dugnad vasker ned alle vegger for å se det faktiske behovet.

Vi har kun inspisert vår oppgang (C) men basert på tidligere forslag virker det som om behovet kan gjelde flere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Svein Oppegaard (stiller til gjenvalg for ett år)

Vedtak:
Svein Oppegaard ble valgt som styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Farah Majlessi og Carl Bredo Godager Thorbjørnsen

Begge stiler til gjenvalg.

Vedtak:
Farah Majlessi og Carl Bredo Godager Thorbjørnsen ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Otto Haug (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Otto Haug og Annelita Meinich ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1952

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Svein Oppegaard
Styremedlem, Carl Bredo Godager Thorbjørnsen
Styremedlem, Farah Majlessi
Varamedlem, Annelita Meinich Meinich
Varamedlem, Otto Haug

Protokoll for Sameiet Tidemandsgate 43

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Farah Majlessi (sign.)	30.05.2025

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TIDEMANDSGATE 43

1. Alle dører må til enhver tid holdes lukket og låst av hensyn til uvedkommende. Dette gjelder såvel ytterdører som kjellerdører inn til bodene og vaskerom, og loftsdører inn til bodene.

2. Gårdsplass, trappeoppganger og eiendommens øvrige fellesarealer må ikke opptas med uvedkommende gjenstander.

3. Vaskeriet benyttes etter tur og rengjøres etter bruk. Leieren/sameieren må rette seg etter mulig oppslag på stedet.

4. Renhold av fellesrom, trappeoppganger og korridorer utføres av leiet renholdspersonale. Utgiftene belastes sameierne som fellesutgifter.

5. Alt avfall skal pakkes og legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere må unngås.

6. På balkonger/brannbalkonger må ikke tøy, tepper etc. bankes, tørkes eller lignende. Gulvtepper eller dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer.

7. Fyrstikker eller bart lys må ikke anvendes i kjeller eller på loft. Elektrisk lys i kjeller og på loft må slukkes etter bruk.

8. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller tekniske kvaliteter (som for eksempel skilt, blomsterkasser, innkledning av balkonger, brevkasser, markiser, porttelefoner etc.) Bygget står også på byantikvarens gulliste, og endringer må derfor omsøkes kommunen. Kontaktinformasjon til håndverkere/ autorisert personell skal overlegges styret slik at disse kan kontaktes dersom det oppstår feil eller mangler knyttet til utført arbeid på sameiets felles anlegg (elekriske installasjoner/ VVS).

9. Felles varmeanlegg skal ikke tappes ned uten godkjenning fra styret. Dersom dette gjøres og feil blir oppdaget vil kostnader for oppretting tilfalle den enkelte seksjonseier.

10. Når det gjelder innvendige arbeider, må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Videre henvises det til vedtektenes §6.2 angående bygningsmessige arbeider.

11. Husdyr i gården er tillatt, forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

12. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene så andre beboere ikke sjeneres. Vis hensyn angående høy musikk og støy. Ved selskaper utover 23.00 skal naboer varsles på forhånd.

13. Naboer skal forhåndsvarsles om større rehabiliteringsarbeider som innebærer særlig sjenerende støy som vedvarende boring, sliping og banking. Varselet skal inneholde tidspunkt for arbeidets begynnelse og avslutning. Varsel distribueres i hver enkelt berørte beboers postkasse. Det skal ikke foregå oppussingsarbeider som nevnt ovenfor etter kl. 20.00 på hverdager. Det er ikke tillatt å drive oppussingsarbeider som nevnt ovenfor på søn- og helligdager.

NB: Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som påføres sameiet som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av sin husstand, fremleietagere eller andre personer som er gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig, jfr. Huseieloven §§ 20, 21. Forøvrig gjelder eierseksjonslovens regler for sameiet.

SAMEIEVEDTEKTER
for
Sameiet gnr. 212 bnr. 878 – Tidemandsgate 43 i Oslo

Sist revidert på ordinært årsmøte 15. mars 2018

1 Navn og organisering av sameiet

Eiendommen gnr. 212 bnr. 878 Tidemandsgate 43 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 43 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

2 Råderett

2.1 Rettslig råderett over seksjonen
Hver av eierne har, overensstemmende med tinglyst fordelingsliste, full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende boder, og med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de husordensregler som sameiet fastsetter. Leilighetene kan kun benyttes til beboelse. Salg, eventuell utleie, skal meddeles styret. Ved utleie skal husordensreglene være et punkt i husleieavtalen, og de skal overleveres leietaker av eier før innflytting. Hvis leietaker ikke overholder husordensreglene, kan styret pålegge eier å kaste ut leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

Det er inngått avtale om enerett for de enkelte seksjonseiere til bruk av bestemte boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det. Bodplan følger som en del av disse vedtekter.

2.2 Husdyrhold
Husdyrhold er tillatt forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre Seksjonseiere. Styret kan kreve at husdyr fjernes etter varsel dersom de er til problem for sameiet.

3 Felleskostnader

De antatte fellesutgifter fordeles på seksjonseiere forhold til sameiebrøken med fast beløp som betales forskuddsvis hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjett ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt. Den månedlige innbetaling er således å forstå som et åkontobeløp. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

Fellesutgiftene omfatter alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som offentlige avgifter, forsikringspremie, gårdslys, godtgjørelse til vaktmester og styre, samt nødvendige vedlikeholdsutgifter, herunder stell av fellesarealer.

Premie for bygningskasko fordeles etter sameiebrøkene.

4 Årsmøte

4.1
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Hver seksjon har 1 stemme.

4.2 Innkalling til ordinære årsmøter
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager og maksimum 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Saker som er kommet styret i hende innen utløpet av fristen, skal nevnes i innkallingen.

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

4.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styrets formann og styremedlemmer.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

4.5 Møteledelse og avstemming
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederleder behøver ikke være seksjonseier.

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

4.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

5 Sameiets styre

5.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på 1 år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene. Gjenvalg er tillatt.

5.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal stå for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er styreformannens stemme avgjørende.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel, og er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen/fellesarealene unntatt enkelt eiers seksjoner, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret kan sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes til sameiebrøkene.

5.3 Firmategning
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

5.4 Habilitetsregler

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan strid mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6 Vedlikehold

6.1 Seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Brannbalkonger betraktes som nødutganger, og anses som å være en del av fellesareal.
Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

6.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

Følgende arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere:

- Reparasjon og nyinstallering av elektriske anlegg og VVS
- Bygningsarbeider som berører bærende konstruksjoner

7 Mislighold

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter disse vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett for inntil 2 G, folketrygdens grunnbeløp.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, dersom ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

9 Butikklokalet

Butikklokalet, seksjonsnummer 9 kan ikke benyttes til serveringssted, herunder café- eller restaurantdrift. Det samme gjelder for annen virksomhet som er til sjenanse for beboerne. Enhver virksomhetsutøvelse må godkjennes av styret.

10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring

11 Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65eller senere eierseksjonslov.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201514163-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TIDEMANDS GATE 43D	Eiendom:	212/878/0/0
Tiltakshaver:	MARIUS WENDELBORG GAHR	Adresse:	GUSTAV VIGELANDS VEI 25, 0274 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TIDEMANDS GATE 43 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514163			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	50-B	08.09.2015	1/14

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARIUS WENDELBORG GAHR, GUSTAV VIGELANDS VEI 25, 0274 OSLO,
mariusgahr@hotmail.com

Klageadgang

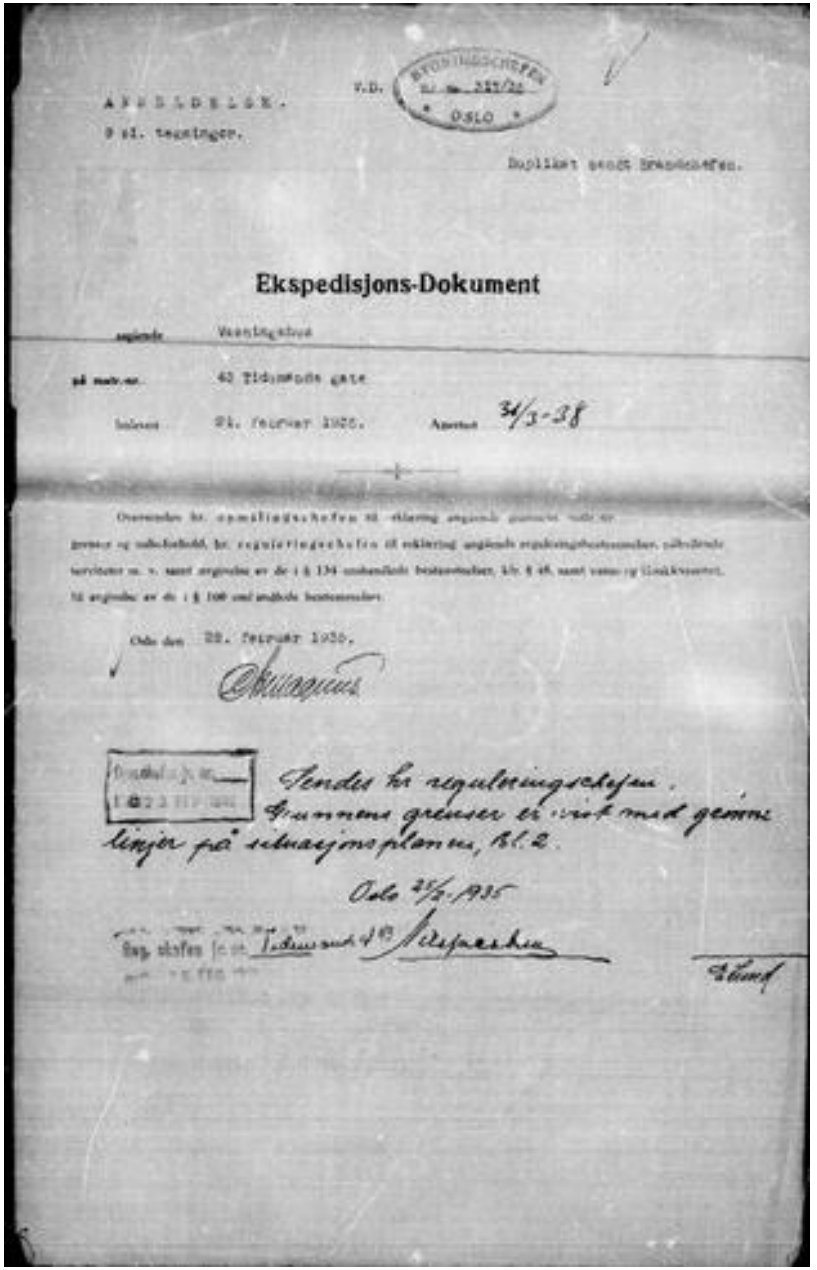
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.



V.D. BYGNINGSINSPEKTØREN Nr. 337/35 OSLO

AVSKRIFT.
3 sl. tegninger.

Duplikat sendt Byggesaksfen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.nr. 42 Tidemands gate

datert 24. februar 1935. Ajourført 31/3-38

Overensstemmer for øvrig med byggesaksbehandlingen gjennomført vedr. av grenser og naborettigheter, for reguleringsøyemed vil erklæring angående reguleringsbestemmelsenes påvirkning av servitutter m. v. samt angående av de i § 134 nedenstående bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkspørsmål. Til angående av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28. februar 1935.

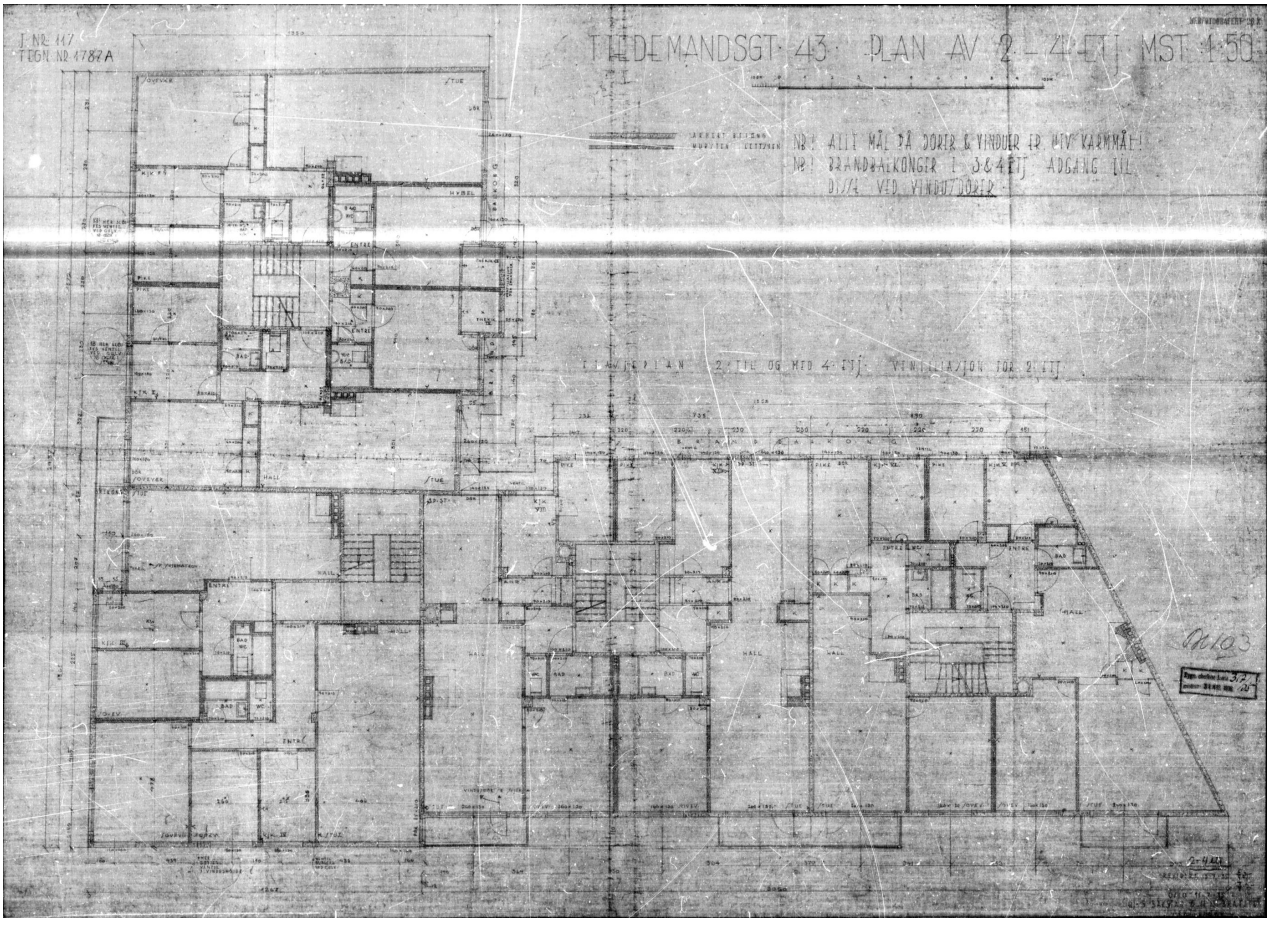
Ekspedisjonen

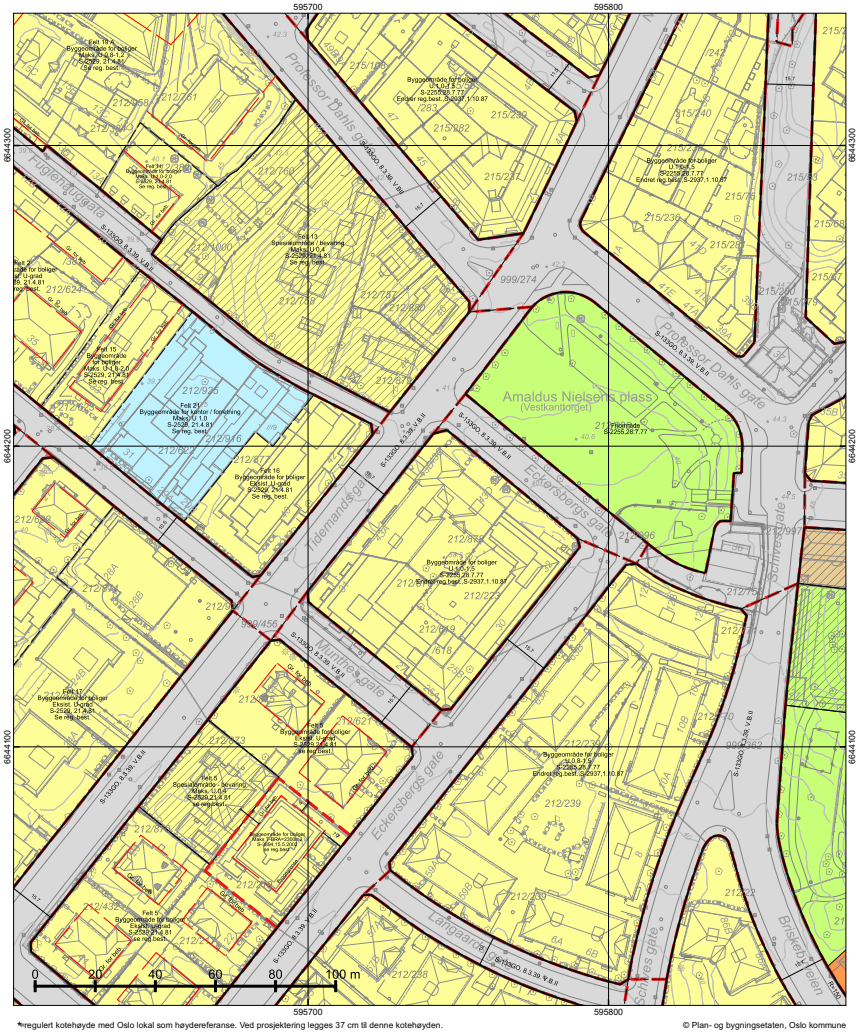
Sendes kr reguleringsetaten. Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen, Bl. 2.

Oslo 24/3-1935

Byg. inspektøren for st. Tidemand 4[de] Pedersen

Tidemand


TIEDEMANDSGT. 43 PLAN AV 2 - 4 ETJ MST 1:50
NB! ALLE MÅL PÅ DØRER & VINDUER ER MTV KARMMÅL!
NB! BRANDBALKONGER I 3&4ETJ ADGANG TIL
DI/A VED VINDU/DØRER
TEGN NR 1782 A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 27.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

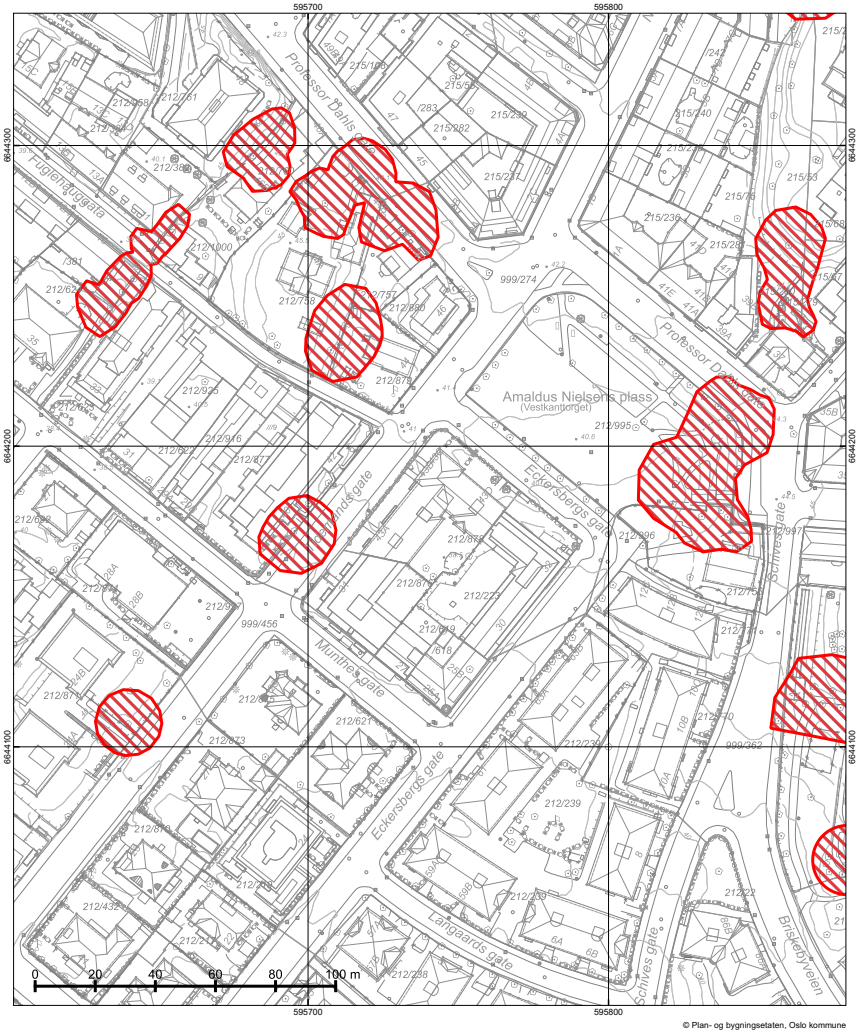
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330660/ 86517894
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: TIDEMANDS GATE 43C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/878

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

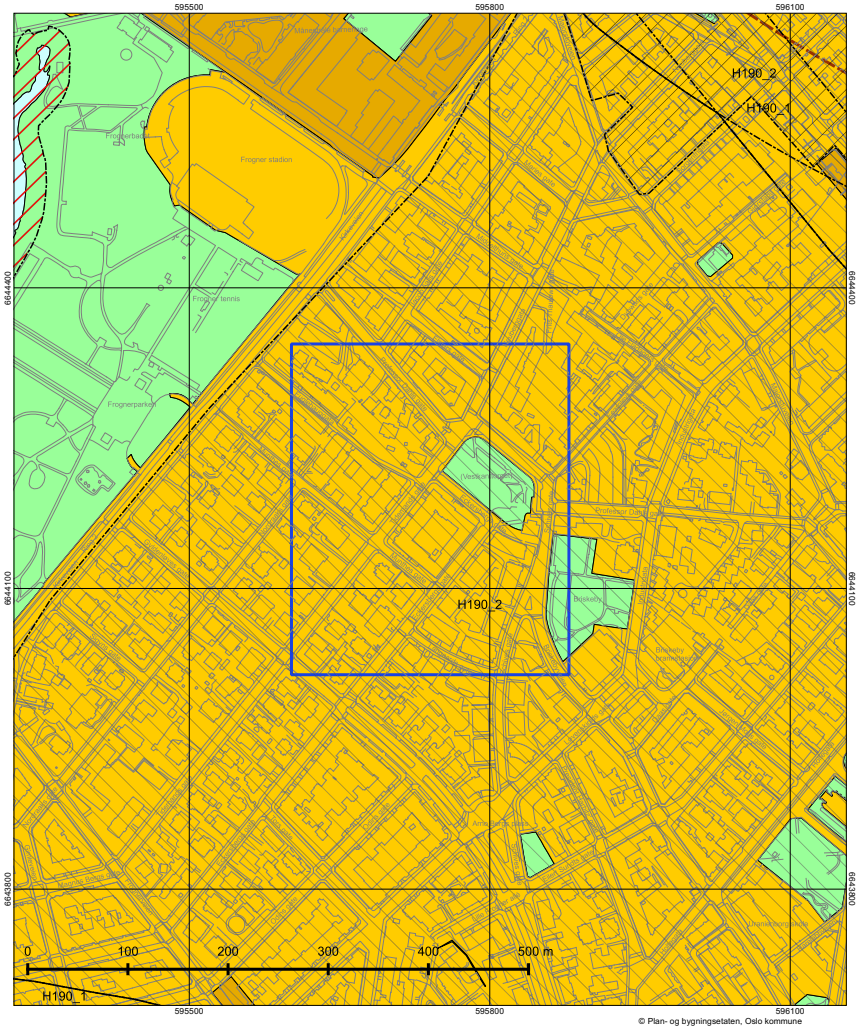
Dato: 27.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330660/ 86517894
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: TIDEMANDS GATE 43C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/878

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330660/86517894
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

m.moestue@nordvikbolig.no

938 76 619

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0331/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tidemands gate 43C 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 878, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no