NORDVIK

Tidemands gate 31

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tidemands gate 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
86	Vedlegg
105	Nabolagsprofil
109	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026







Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og vakker 3-roms I Sydvestvendt balkong og heis I Høy standard fra 2026 I Idyllisk utsikt I Ingen dok.avgift

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**9 141 090,-**
Fellesgjeld	**150 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 473,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Eksklusiv og vakker 3r m/meget etterspurt beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger høy og fritt i byggets 5. etg m/heis og sjeldent gode lys- og solforhold. Stor, sydvestvendt balkong m/hyggelig utsyn over områdets vakre townhouse-bebyggelse og mot idylliske Frognerparken.

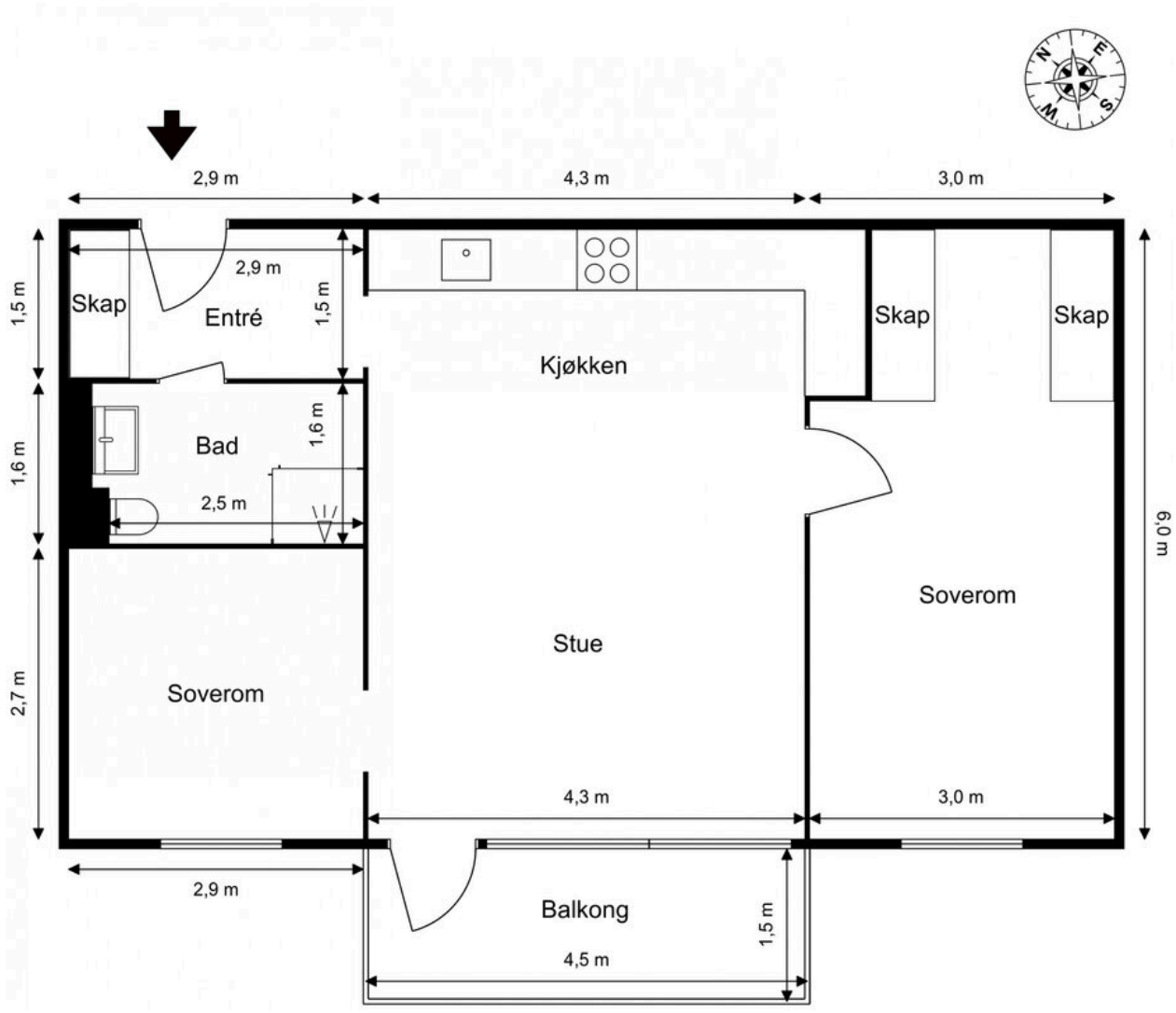
Leiligheten er betydelig oppgradert i 2026 m/lekkert materialvalg og utstyr av høy kvalitet. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass til både sofagruppe og stort spisebord. Romslig hovedsoverom m/egen walk-in og et ekstra soverom som er perfekt som gjesterom og kontor eller ekstra tv-stue.

Kvalteter:
5. etg m/heis
Lave felleskost.
Ingen dokavgift
Sydvestvendt balkong
Fiskeben m/gulvvarme
Lite innsyn I Hyggelig utsyn
Sol fra ca. 10-22 (sommer)
Høy standard I Vakre detaljer
Mulig kjøp av garasje (se parkering)

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Tidemansgate 31
5. Etasje



FIDENS

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




















































LA BOTANIQUE








LG
ThinQ
LG
ThinQ



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0330/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tidemands gate 31, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 876 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 31 i TIDEMANDS GATE 31 BRL, org.nr. 936365280

Selgere
Tor-Junor Kringstad Vedde
Rebecca Sunde

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
150 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 140 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 141 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 150 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Innhold
5. etasje: Stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entre.

Leiligheten disponerer bodareal i kjelleren på ca. 5 kvm.

Standard
Stue: Fiskebensgulv (vinyl med korkunderlag) og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Soverom 1: Fiskebensgulv (vinyl med korkunderlag) og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: FIskebensgulv (vinyl med korkunderlag) og

malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: FIskebensgulv (vinyl med korkunderlag) og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekovn/dampovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap vinskap .

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servantskap, rørfordelingsskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken, avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) der kullfilteret er integrert i platetoppen. Det er registrert avvik på avtrekket, og løsningen fører matos og fukt tilbake i rommet fremfor å føre den ut av boligen. Manglende utlufting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Tilstandsgraden settes til TG2.

Våtrom, ventilasjon
Vurdering av avvik: Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Selve avtrekket fungerer, men ved kontroll ble det påvist mangelfull tilluft til rommet. Utilstrekkelig lufttilførsel reduserer luftutskiftingen og kan gi økt fuktbelastning med fare for kondens- og muggdannelse over tid. Tiltak for å bedre tilluften, for eksempel ventil eller spalte i dør, anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Hulltaking våtrom: Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Målingene omfatter kun tilgjengelige flater og utelukker ikke forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Konstruksjonens skjulte tilstand er derfor ikke verifisert.

HMS:

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng).

Parkering
Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget til leilighetsbygget. Bruksretter for parkeringsplass har vært solgt for kr. 800 000,-, og det er noen ledige plasser igjen til salgs. Kontakt Viktor Wesse for parkering (936 12 770). Megler/selger tar ikke ansvar for ledighet.

Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer det felleskostnader på kr. 216,- per måned.

Salg og utleie av bruksrettigheter skal meldes til borettslagets styre eller forretningsfører som fører oppdatert oversikt over hvem som disponerer bruksrettigheter. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen og parkeringsplassene fordeles likt mellom de som til enhver tid disponerer plassene.

Modernisering og påkostninger
Stue/spiseplass:
I 2026 ble planløsningen endret. Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen, og i den forbindelse ble bærevegg åpnet og ny stålbjelke montert.
Det ble lagt nytt fiskebensgulv med kork, gulvet ble avrettet og det ble etablert gulvvarme styrt med Plejd. Lamper er også styrt med Plejd. Vegger og tak er malt, og det er montert nye gulv- og taklister.
Stuevinduene er fra 2022, mens balkongdøren er fra 2018.

Kjøkken:
Komplett nytt kjøkken fra 2026, flyttet fra tidligere plassering og integrert i stuen.
Det er montert:
- Benkeplate i Nerostein
- 80 cm Miele platetopp
- 80 cm kum med uttrekk
- Hvitevarer fra Miele og Bosch, flere med WiFi/appstyring
- Corston-lamper med Plejd-dimming
- Nye rørføringer
- Nytt elektrisk opplegg

Hovedsoverom:

Lettvegg ble revet i 2026, slik at rommet ble større og fikk egen walk-in. Det er lagt nytt fiskebensgulv med gulvvarme med Plejd. Rommet er malt og har fått nye lister. Ny innerdør, karm, og dørlister i 2026, med eksklusive italienske håndtak fra R. Bergersen.

Walk-in:
Ny walk-in etablert i 2026 i forbindelse med ombyggingen av hovedsoverommet.
Her er det blant annet:
- Spesialbestilt på mål- speil fra gulv til tak
- Nytt fiskebensgulv
- Gulvvarme
- Nye stikkontakter

Soverom 2/ TV-stue:
Lagt nytt fiskebensgulv, gulvvarme, belysning, malte overflater og lister.

Entré:
Entréen ble flislagt i 2026. Det er også etablert gulvvarme, malte overflater og nye lister.

Bad:
Badet er opprinnelig fra 2022, men ble oppgradert i 2026.
Utført i 2026:
- Ny baderomsinnredning
- Nytt dusjarmatur
- Fire nye spotter
- Opplegg for tørketrommel
- Nye varmekabler
Varmekablene ble skiftet som garantiarbeid.

Balkong:
Nytt balkongdekke ble lagt i 2026.

Gjennomgående i hele leiligheten:
I 2026 ble det gjennomført en omfattende oppgradering av boligen:
- Nytt fiskebensgulv med kork
- Avretting av gulvene
- Varme i alle gulv, styrt med Plejd(også fra mobil)
- Nye elektriske installasjoner
- Dimming av takbelysning
- Ny 150 liters varmtvannsbereder
- Maling
- Nye innerdører
- Nye karmer og dørlister
- Nye gulvlister og taklister
- Endret planløsning
- Nytt kjøkken
- Ny walk-in
- Oppgradert bad
- Nytt balkongdekke

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad fra 2022 (Martinsen & Brodahl AS) med dokumentasjon. Nye varmekabler på garanti i 2026, utført av M-Tek og Martinsen & Brodahl AS. Nye spotter og opplegg for tørketrommel, 2026. Elektro Kompis AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Martinsen & Brodahl AS 2022.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Martinsen & Brodahl AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid på bad utført i 2022 av Martinsen & Brodahl AS. Varmekabler på bad ble skiftet i 2026 av MTek. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. I forbindelse med nytt kjøkken i 2026 ble det lagt opp nye kurser og utført elektrisk arbeid av Elektro Kompis AS. Det ble også installert spotter på bad og lagt opp strøm til tørketrommel. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. Varmefolie, varmekabler i entré og termostater ble installert i 2026 av Minel Drøbak Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Avra Rør AS 2026 - Etablering av nytt kjøkken. Bad - Martinsen & Brodahl AS 2022.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, ventilasjonsfilter ble skiftet av borettslaget i 2026 etter at det ble registrert redusert innsug. Etter filterbyttet har jeg ikke registrert samme problem.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Bærevegg ble fjernet i 2026 av Elite Oppussing AS. Løsningen ble prosjektert og dimensjonert av ansvarlig ingeniør, og tiltaket ble behandlet og godkjent av Plan- og bygningsetaten. Gulv ble rettet av og nytt fiskebensgulv lagt i 2026 av Tom Jensen / Torshov Farge. Nytt listverk og kjøkken ble montert i 2026 av Rett Montering.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, varmekablene på badet fungerte ikke ved overtakelse av boligen. Forholdet ble utbedret som garantiarbeid av Martinsen & Brodahl AS 2026 og M-Tek.

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.
Ja, det er ved noen anledninger observert sølvkre på badet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak

som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, borettslaget er nyetablert. Selger er ikke kjent med vedtatte endringer utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Stifter av borettslaget er foreløpig styreleder.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Medfølger ikke salget:
- Taklampe over spisestuen
- Vaskemaskin og tørketrommel

Adgang til utleie
Styret ønsker å føre en liberal utleiepolitikk og godkjenne overlating av bruk. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av
bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Se vedtekter for informasjon om utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i alle rom
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 473,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader (etter brøk) kr. 1 075,63,-
Felleskostnader (fordelt flatt) kr. 454,-
Renter kr. 668,76
Internett kr. 274,-

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, felles forsikring bygg, strøm fellesarealer, forretningsførsel og vedlikehold.

Felleskostnadene skal øke med ca. kr. 262,- fra Juni 2027, da avdragsfriheten på borettslagets lån utløper.

Endringer kan forekomme.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 898 806,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 595 224,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Tidemands gate 31 BRL består av 41 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet en andel til hver boenhet i laget.

Det blir i løpet av høsten valgt et nytt styre. Det er per 19.10.2026 ikke planlagt noen ytterligere låneopptak av stifter utover kr. 150 000,- per andel som ble tatt opp i forbindelse med borettslagets kjøp av eiendommen. Stifter av borettslaget har ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter. Det gjøres løpende tiltak knyttet til avvik/feil og mangler som avdekkes.

Endringer kan forekomme.

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget:
2025: Overflatebehandlet inngangsparti og deler av trappeløp
2025: Byttet enkelte lyskilder
2025: Malt fasade mot gate
2025: Plantet tuja hekk
2025/2026: Etablert bodarealer
2026: Oppmerking av parkeringsplasser

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan fysiske og juridiske personer være andelseiere i borettslaget. Personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, dersom vilkårene for bruksoverlating er oppfylt. Personer som ikke bor i boligen, kan eie en andel sammen, dersom vilkårene for bruksoverlating er oppfylt. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 150 000,-pr. 06.10.2026

Beskrivelse: 2241 - 9246.02.19789 NCB
Geldende rente: 5,35 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 150 000,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 30.06.2051
Lånets saldo: 6 150 000,00

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 foreligger ikke.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95464430

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 841 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggende i et av Oslos mest attraktive strøk et stenkast fra Vestkanttorget og rett ved hovedinngangen til Vigelandsparken/Frognerparken. Tidemands gate er av mange betraktet som en av Oslos vakreste gater grunnet sin rolige og usjenerte beliggenhet, samtidig som den er svært sentral. Kort vei til to av Norges mest attraktive handlegater: Bogstadveien og Frognerveien. Ca 20 meter til nærmeste kolonialforretning og kort gange til Jacobs og Meny. Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger en kort spasertur unna og har et rikt tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger, frukt & grønt butikker, spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Majorstuen t-banestasjon innenfor kort gange, et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i hele Oslo. Frognerparken og Frognerbadet med fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av byens alle tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.1975.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger ferdigattest for:
- Endring av bærevegger i leilighet H0506, datert 12.03.2026

Det foreligger opprinnelige tegninger av boligen, men det er enkelte avvik mellom disse og dagens planløsning og bruk av rommene.

Tidligere kjøkken er flyttet til stue og det har blitt etablert et soverom ved tidligere kjøkken. Disse endringene gjelder i hovedsak endret bruk mellom rom som allerede inngår i boligens hoveddel, og utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen.

Boden ved hovedsoverommet er slått ned til fordel for større soverom (garderobeplass). Endringen innebærer en endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige hos kommunen.
Eventuell søknadsplikt, samt ansvar og risiko knyttet til manglende godkjenning eller eventuell søknad i ettertid, påhviler kjøper.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til boliger og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Tidemands gate 31 - etablering av markterrasser, balkonger og takterrasser
Saksnummer: 2026/00273 - Byggesak
Mottatt: 08.01.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av markterrasser, balkonger og takterrasser. Søknaden omfatter etablering av markterrasser og balkonger mot bakgård, samt takterrasser på en boligblokk på 6 etasjer fra 1971.

Tidemands gate 29 - Fasadeendringer
Saksnummer: 202551338 - Byggesak
Mottatt: 14.02.2025, Avsluttet: 04.12.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendringer mottatt. Hele takflaten inkludert påbygget skal tekkes i lys grå sink. Det skal også skiftes ut et vindu på nordøstvendt fasade tilknyttet loftetasjen. Vinduet skal ha samme utforming som original tegning fra 1977, og lik bredde som vinduene i etasjene under.

Tidemands gate 44 - bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og oppføring av carport
Saksnummer: 2026/04472 - Byggesak
Mottatt: 21.04.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendringer og oppføring av carport. Tiltaket omfatter oppføring av carport, fasadeendringer, flytting av kjellertrapp og bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel.

Tidemands gate 28 A - etablering av basestasjon
Saksnummer: 2025/15111 - Byggesak
Mottatt: 22.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av basestasjon. Søknaden gjelder etablering av basestasjon for Lyse Tele AS på taket til Tidemands gate 28 A i bydel Frogner. Basestasjonen utgjøres av to antenner som plasseres på byggets nordre og østre hjørne.

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

301/212/876:
12.05.1891 - Dokumentnr: 900066 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

19.12.1991 - Dokumentnr: 69175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:Formål: BoligEIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 120,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave (24 500 ved vanlig salg, ikke off market) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 012,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte, gyldig 1 år) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 557,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, bredbånd 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tidemands gate 31
0260 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1974
BRA:	68 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Junor Kringstad Vedde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tidemands gate 31, 0260 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**876**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**31**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1974**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**63**	**63** Entre, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**63**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 6,61 m² med utgang fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2022 og 2009.
Vinduer med 3 lags glass på soverom fra ukjent år.
Balkongdør fra 2018.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB38 fra 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Noe malingsavskalling på belistning utvendig på et stk vindu på lite soverom.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduene har trerammer med 2-lags glass fra 2022 og 2009, samt 3-lags glass på soverom fra ukjent år. Balkongdør er fra 2018, og entredør er en malt dør med brannklasse B30 og lydklasse dB38 fra 2022. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Det er registrert noe malingsavskalling på utvendig belistning ved ett vindu på lite soverom, noe som tilsier normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epok etablert i 2026 med glatte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenavløpet er utført med pumpeløsning som følge av manglende naturlig fall mot avløp. Pumpeløsningen er avhengig av mekanisk funksjon og strømtilførsel.

Jevnlig tilsyn og vedlikehold av pumpeløsningen anbefales.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfilter integrert i platetopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) der kullfilteret er integrert i platetoppen. Det er registrert avvik på avtrekket, og løsningen fører matos og fukt tilbake i rommet fremfor å føre den ut av boligen. Manglende utlufting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Tilstandsgraden settes til TG2.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,39 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 120 cm (mer enn 10 m ned til terreng)

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.6 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran plassert på bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det foreligger kursfortegnelse. Det er kun framlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, slik at hele anlegget ikke er dekket av dokumentasjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og om utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier oppgir at det ikke har vært brann, branntilløp eller hyppig utløsning av sikringer. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget, og en nærmere vurdering bør ved behov utføres av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Soverom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2026**
Størrelse	**143 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Ventilasjon — TG-1

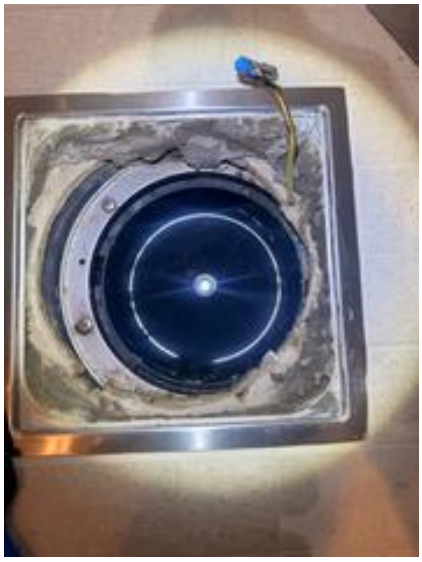
Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og i stue, spalteventiler i vinduer.	
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk på bad og i stue, samt spalteventiler i vinduer for tilluft. Alle oppholdsrom har mulighet for lufting via vindu eller tilluftsventiler. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.11 Våtrom — TG-2





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Våtrommet er renovert i 2022, opplyst av dagens eier.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Dør er plassert i våtsone	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
2 stk sluk, et i dusj og et i lekkasjesonen.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Måles til 38 mm, OK.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Selve avtrekket fungerer, men ved kontroll ble det påvist mangelfull tilluft til rommet. Utilstrekkelig lufttilførsel reduserer luftutskiftingen og kan gi økt fuktbelastning med fare for kondens- og muggdannelse over tid. Tiltak for å bedre tilluften, for eksempel ventil eller spalte i dør, anbefales.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Målingene omfatter kun tilgjengelige flater og utelukker ikke forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Konstruksjonens skjulte tilstand er derfor ikke verifisert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor-Junor Kringstad Vedde	9578-5998-4-3712793	2026-10-17 17:03:32
Rebecca Sunde Fiskerstrand	9578-5993-4-3986405	2026-10-17 17:06:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0330/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tidemands gate 31, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tor-Junor Kringstad Vedde, Rebecca Sunde

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2026

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Bad fra 2022 (Martinsen & Brodahl AS) med dokumentasjon. Nye varmekabler på garanti i 2026, utført av M-Tek og Martinsen & Brodahl AS. Nye spotter og opplegg for tørketrommel, 2026. Elektro Kompis AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS

---

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?

Nei

---

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: Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid på bad utført i 2022 av Martinsen & Brodahl AS. Varmekabler på bad ble skiftet i 2026 av MTek. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. I forbindelse med nytt kjøkken i 2026 ble det lagt opp nye kurser og utført elektrisk arbeid av Elektro Kompis AS. Det ble også installert spotter på bad og lagt opp strøm til tørketrommel. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. Varmefolie, varmekabler i entré og termostater ble installert i 2026 av Minel Drøbak Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra Rør AS 2026 - Etablering av nytt kjøkken. Bad - Martinsen & Brodahl AS 2022

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsfilter ble skiftet av borettslaget i 2026 etter at det ble registrert redusert innsug. Etter filterbyttet har jeg ikke registrert samme problem.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærevegg ble fjernet i 2026 av Elite Oppussing AS. Løsningen ble prosjektert og dimensjonert av ansvarlig ingeniør, og tiltaket ble behandlet og godkjent av Plan- og bygningsetaten. Gulv ble rettet av og nytt fiskebensgulv lagt i 2026 av Tom Jensen / Torshov Farge. Nytt listverk og kjøkken ble montert i 2026 av Rett Montering.

---

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?

Ja

Beskriv: Varmekablene på badet fungerte ikke ved overtakelse av boligen. Forholdet ble utbedret som garantiarbeid av Martinsen & Brodahl AS 2026 og M-Tek.

---

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.

Ja

Beskriv: Det er ved noen anledninger observert sølvkre på badet.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget er nyetablert. Selger er ikke kjent med vedtatte endringer utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Stifter av borettslaget er foreløpig styreleder.

---

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: 8-0330/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rebecca Sunde Fiskerstrand	**2026-10-17**	**Tor-Junor Kringstad Vedde**	**2026-10-17**

Identifikasjon

bankID Rebecca Sunde Fiskerstrand

Identifikasjon

bankID Tor-Junor Kringstad Vedde

Signicat

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



Adresse	
Tidemands gate 31, 0260 OSLO	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334060**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80706677**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **876**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0506**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
164,35 kWh/m²	**10 354 kWh**



Tidemands gate 31, 0260 OSLO

Detaljering

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



Boliginformasjon

324 - Tidemands Gate 31 Brl

Utarbeidet av Agio Forvaltning

06.10.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Majorstuen Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	8-0330/26
Vår ref.:	BO-2026-324-031
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	06.10.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«8-0330/26»* på andel/seksjon nummer 31 i 324 - Tidemands Gate 31 Brl bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	324 - Tidemands Gate 31 Brl
Org.nr.:	936365280
Seksjons-/andelsnr.:	031
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/876/031
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Oscar Hellenes
Styrets epost:	--

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Tidemands gate 31, 0260 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Vedde, Tor Junor Kringstad
Eier 2 iht. vårt register:	Fiskerstrand, Rebecca Sunde
BRA:	59
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Felleskostnader etter brøk	1 075,63
Felleskostnader fordelt flatt	454,00
Renter	668,76
Internett	274,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 472,39**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 06.10.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - 9246.02.19789 NCB
Geldende rente:	5,35 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	150 000,00
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.06.2051
Lånets saldo:	6 150 000,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 06.10.2026:	**kr. 150 000,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



VEDTEKTER FOR TIDEMANDS GATE 31 BORETTSLAG

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Tidemands gate 31 BRL er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Tidemands gate 31 i Oslo, og har forretningsadresse i Tromsø kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Tidemands gate 31 gnr. 212, bnr. 876 i Oslo kommune. Eiendommen er en bygård med H-nummer.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 41 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver boenhet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan fysiske og juridiske personer være andelseiere i borettslaget. Personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, dersom vilkårene for bruksoverlating er oppfylt. Personer som ikke bor i boligen, kan eie en andel sammen, dersom vilkårene for bruksoverlating er oppfylt. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(2) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(5) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Det tas forbehold om endelig antall andeler i borettslaget.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Styret ønsker å føre en liberal utleiepolitikk og godkjenne overlating av bruk. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Stifter har rettighet til takareal for eiendommen og videre rett til utbygging av takterrasse eller påbygg, Stifter har således rettigheter til tak, luft over tak samt utbyggingsrett. Stifter står fritt til å etablere takterrasse, innlemme takareal og fritt avgi eksklusiv bruksrett/tinglyse areal på andeler.

6. Parkering

Mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget til leilighetsbygget. Parkeringsplasser selges separat for kr. xxx xxx,- per plass. Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer det felleskostnader på kr. 216,- per plass per måned.

Garasjeplasser i borettslaget er hjemlet på borettslaget, men stifter/andelseier ved etablering av laget disponerer parkeringsplasser fritt ved utleie eller salg av bruksrettigheter til parkeringsplassene. Rettighetene til usolgte bruksrettigheter til parkering beholdes av stifteren eller dennes rettsetterfølger. Rettighetene kan tinglyses i garasjeseksjonen. Selger står også fritt å selge og leie ut disse, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor. Parkeringsplassene vil kunne bli organisert som et garasjelag eller garasjesameie, og selger fastsetter vedtekter for garasjen som kjøpere av parkering må rette seg etter. Alternativt står stifter/selger til fritt å disponere parkeringsplassene ved salg og/eller utleie, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor borettslaget. Etter første omsetning kan ikke p-plasser selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Selger beholder usolgte parkeringsplasser og har alene rett til å velge hvordan disse fordeles/selges/ leies ut. Salg og utleie av bruksrettigheter skal meldes til borettslagets styre eller forretningsfører som fører oppdatert oversikt over hvem som disponerer bruksrettigheter. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen og parkeringsplassene fordeles likt mellom de som til enhver tid disponerer plassene. Den skattemessige inngangsverdien ved videresalg av parkeringsplass ut av borettslaget vil være 0, noe som innebærer at eventuelt salg til aktør utenfor borettslaget utløser gevinstskatt på hele salgssummen, som må dekkes av selger av p-plassen.

Eier av parkeringsplass har selv ansvar for og skal fullt ut bekoste etablering, installasjon, drift og vedlikehold av ladeutstyr for elbil, herunder nødvendig infrastruktur fremført fra borettslagets hovedtavle eller annet angitt tilkoblingspunkt. Eventuelle tiltak knyttet til laststyring eller effektbegrensning som anses nødvendige av borettslaget, skal aksepteres av eier av parkeringsplassen.

Dersom garasjeseksjonen beslutter å etablere ny eller oppgradert strømtilførsel til bygget eller garasjeanlegget, skal samtlige kostnader knyttet til dette bæres av garasjeseksjonen og ikke belastes borettslaget for øvrig.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Samt utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med inkl. varmekabler. Det er hver andelseiers ansvar å vedlikeholde huskledningen i den godkjente fargen bestemt av styret. Vedlikehold skal utføres regelmessig for å sikre at huskledningen alltid fremstår velholdt.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering og kledning.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(5) Det tas forbehold om endelig antall andeler pr borettslag, mtp endring i felleskostnader.

(6) Eierne av parkeringsplass bærer kostnader som er direkte knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget – som for eksempel porter, bomanlegg, ladeløsninger, renhold og øvrig teknisk utstyr koblet til parkering.

(7) Dersom det gjelder bygningsmessige forhold av konstruksjonsmessig karakter som omfatter hele bygget – for eksempel ventilasjon som betjener fellesareal, bærende konstruksjon, drenering eller tetthet rundt bygget – vil dette normalt være en kostnad som tilfaller alle eiere, uavhengig av om man disponerer plass eller ikke.

(8) Når det gjelder arealer som bodarealer og sykkelparkering, samt adkomst for å kunne hente/lesse av gjenstander, er det naturlig at man vurderer en mindre andel også for øvrige andeler som har behov for tilgang. Dette forutsetter tilgangsnøkkel og lik praktisk bruk.

(9) Gårdeier betaler ikke felleskostnader for vaskerom før brukstillatelse foreligger.

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kanta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 **Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 **Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 **Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 **Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 **Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, dette med unntak av representant for et selskap med eierskap til mer enn en andel.

13.8 **Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 **Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget.

Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

15. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

16. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

17. Vedtektsendringer

17.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

17.2 **Stifterens utviklingsarbeider**

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider og utvikle borettslagets eiendom. Det planlegges å utføres nødvendige oppgraderinger av boenhet, tidligere fellesareal, bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av boenhet, som ikke eies av andre. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren og stifterens utviklingsrett kan bare endres etter samtykke fra stifteren. Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av areal og andeler under utvikling.

17.3 **Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr39

18. **Utbygging, balkong, fransk balkong**

Leiligheter/andeler har tillatelse til å etablere balkong for eierens egen regning så frem det er godkjent hos Plan og bygningsetaten. Stifter/Selger har rettighet til å opprette ny andel (andel 6), etablere og bygge ut, samt bruksendre tidligere fellesvaskeri til bolig, samt innlemme fellesareal/gang- og øvre del av parkeringsnedkjøring til andelen, og har videre anledning til å etablere privat dør ut til bakgård/bakhage med eksklusiv bruksrett til areal- med begrensning på 3 meter ut fra fasade og inntil den bredde som ikke vil påvirke inngangsparti- og eller dør oppad begrenset til 3 meter-, samt rett til å oppføre hekk/levegg på utvendig areal, videre har Stifter/selger rettighet til areal for basestasjon, rettighet til å seksjonere ut avtale om basestasjon, overdra eller avhende avtale.

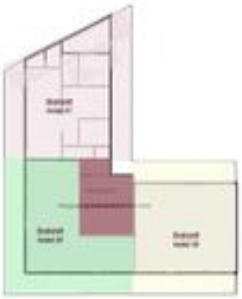
Andel 1-6 har rettighet til å etablere utgangsdør til hage. Andel 3-6 har bruksrett til hageparsell i henhold til planoversikt, som ikke vil påvirke inngangsparti-og eller dør, samt rett til å oppføre hekk/levegg på utvendig areal. Andel 4 har rettighet til å innlemme tilstøtende bod og inngangsparti i sin andel i henhold til planoversikt Andel 4 har rett til bodareal i henhold til planoversikt, og må selv bekoste oppføring av ny vegg i bod i henhold til planoversikt. Andel 4 har videre mulighet for egen regning å innlemme arealet i boenhet. Tiltaket ved å utvide leilighet er ikke omsøkt eller videre utredet av Selger, kjøper må således bekoste offentligrettslige godkjenninger og bygningsarbeider knyttet til tiltaket. Andel 4 har rett til midlertidig bodareal i areal tilknyttet andel 5 frem til andel 4 oppfører ny bod.

Andel 5 har rett til å innlemme tilstøtende areal i sin enhet i henhold til planoversikt, betinget at andel 4 får midlertidig bodplass i dette arealet frem til andel 5 utvikler arealet, Andel 5 er selv ansvarlig for å etablere bodareal i egen enhet, og skal selv bekoste offentligrettslige godkjenninger samt bygningsarbeider knyttet til tiltaket, samt for egen regning søke og etablere vinduer mot bakgård.



19. Utvendig fordeling

De ulike boenheten er knyttet til hver sin bruksenhet som man ser av plantegningene og nedenstående:
Andel 3, 4, 5, 6 har rett på en privat hagedel med eksklusiv bruksrett vist over, begrenset til 3 meter ut fra fasade og i hele leilighetens breddemål. Andel 3 vil få oppført en tujahekk mellom inngangsparti og markterrasse mot inngangsparti, og vil gå ca 1,5 meter ut fra vegglivet mot inngangsparti, dette er borettslagets eiendom. Andel 39, 40 og 41 har bruksservitutt knyttet til takareal, og har rett til å etablere takterrasse for egen regning og risiko, samt at andelshaver skal bekoste offentligrettslige godkjenninger og bygningsarbeider knyttet til tiltaket, ved retighetshavers inngripen i tak- og ved lekkasje er det eier av bruksservitutt og andelshaver selv som må bekoste tekking av tak.





Stifter/Selger har rettighet til areal for basestasjon, rettighet til å seksjonere ut avtale om basestasjon, overdra eller avhende avtale.

20. Innvendig fordeling

Andel 39 har rett til å innlemme tilstøtende gangareal i sin enhet. De ulike boenheten er knyttet til hver sin bruksenhet som man ser av plantegningene. Stifter/Selger har bruks og utviklingsservitutt med rett til trapp fra 6-7 etasje og står fritt til å disponere arealet etter eget ønske- og videre innlemme trappeareal og fritt avgi eksklusiv bruksrett/tinglyse areal på andeler. Andel 4 har rettighet til å innlemme tilstøtende bod og inngangsparti i sin andel i henhold til planoversikt**.** Andel 4 har rett til bodareal i henhold til planoversikt, og må selv bekoste oppføring av ny vegg i bod i henhold til planoversikt. Andel 4 har videre mulighet for egen regning å innlemme arealet i boenhet. Tiltaket ved å utvide leilighet er ikke omsøkt eller videre utredet av Selger, kjøper må således bekoste offentligrettslige godkjenninger og bygningsarbeider knyttet til tiltaket. Andel 4 har rett til midlertidig bodareal i areal tilknyttet andel 5 frem til andel 4 oppfører ny bod.

Andel 5 har rett til å innlemme tilstøtende areal i sin enhet i henhold til planoversikt, betinget at andel 4 får midlertidig bodplass i dette arealet frem til andel 5 utvikler arealet, Andel 5 er selv ansvarlig for å etablere bodareal i egen enhet, og skal selv bekoste offentligrettslige godkjenninger samt bygningsarbeider knyttet til tiltaket, samt for egen regning søke og etablere vinduer mot bakgård.

Stifter og stifters rettsetterfølger har rett til å dele opp andeler og arealer, sammenføye, innlemme fellesareal som ikke er kritiske for andre andeler (eksempelvis gangareal som to andeler disponerer felles - kan dette fellesarealet innlemmes i disse andelene), etablere flere borettslagsandeler og har rettighet til å kunne gjennomføre tiltak som medfører fremføring av el, vann og avløp som ikke er til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

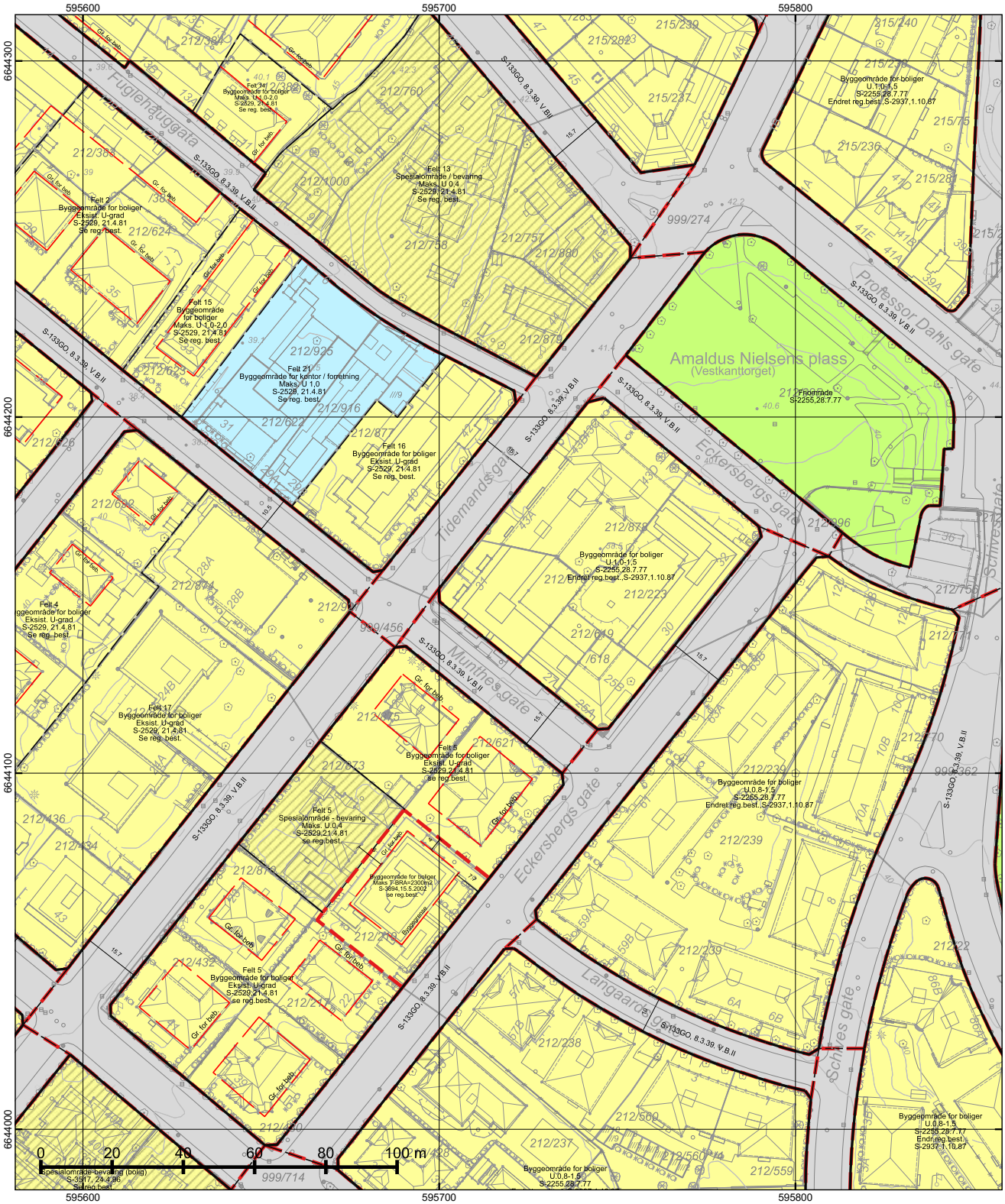
gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163734/ 86540842
Adresse: TIDEMANDS GATE 31
Gnr/Bnr: 212/876

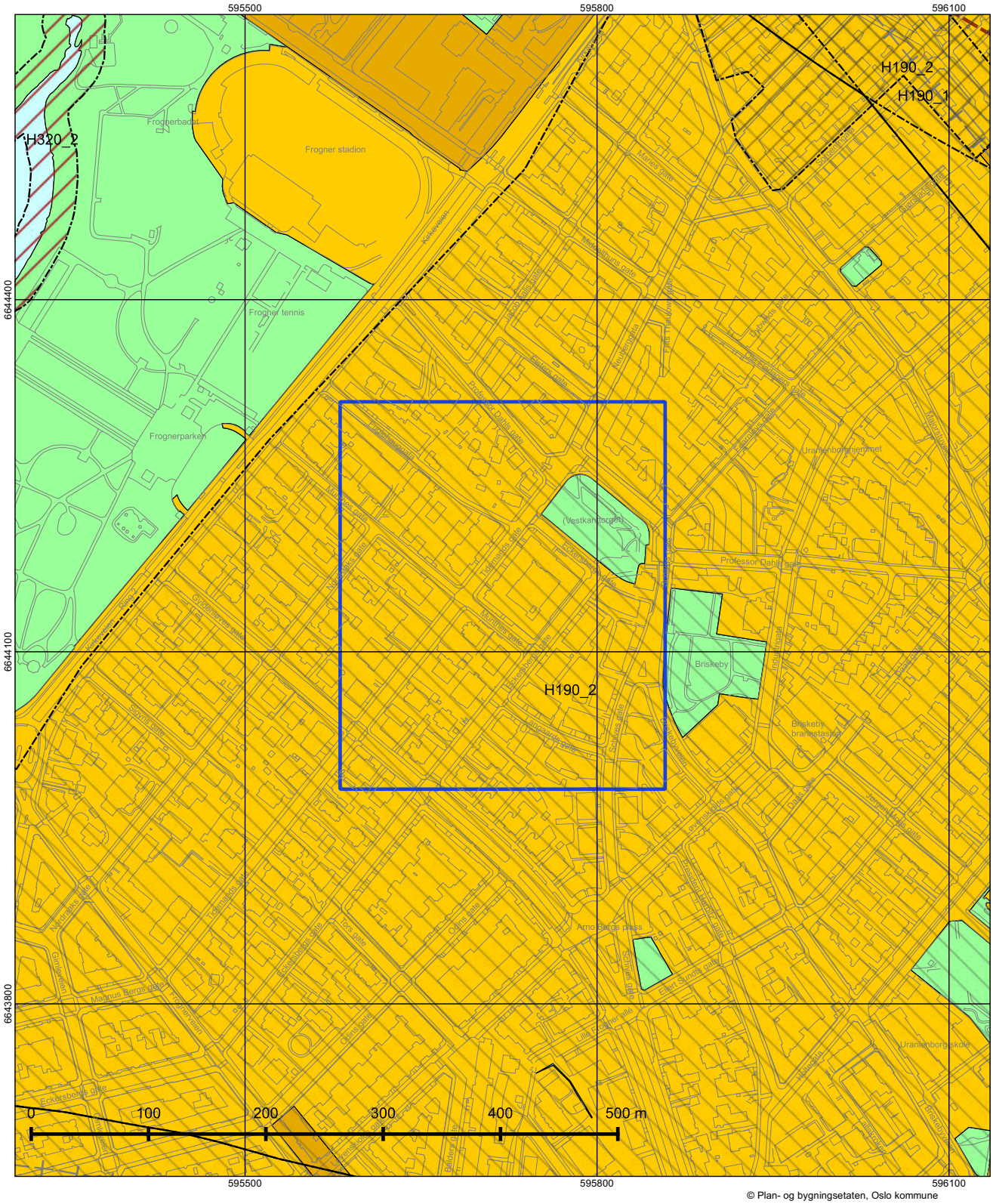
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163734/86540842
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

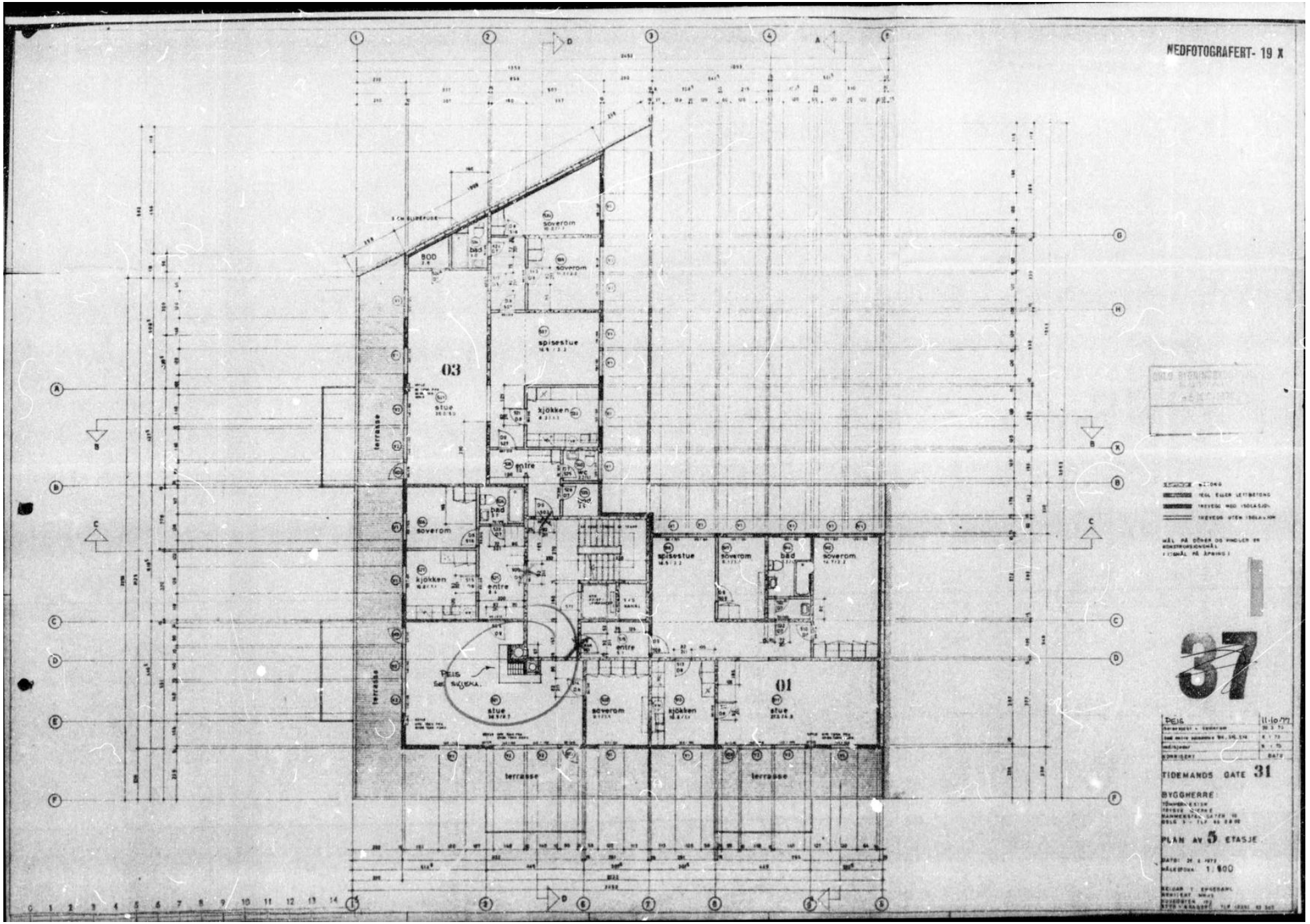
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

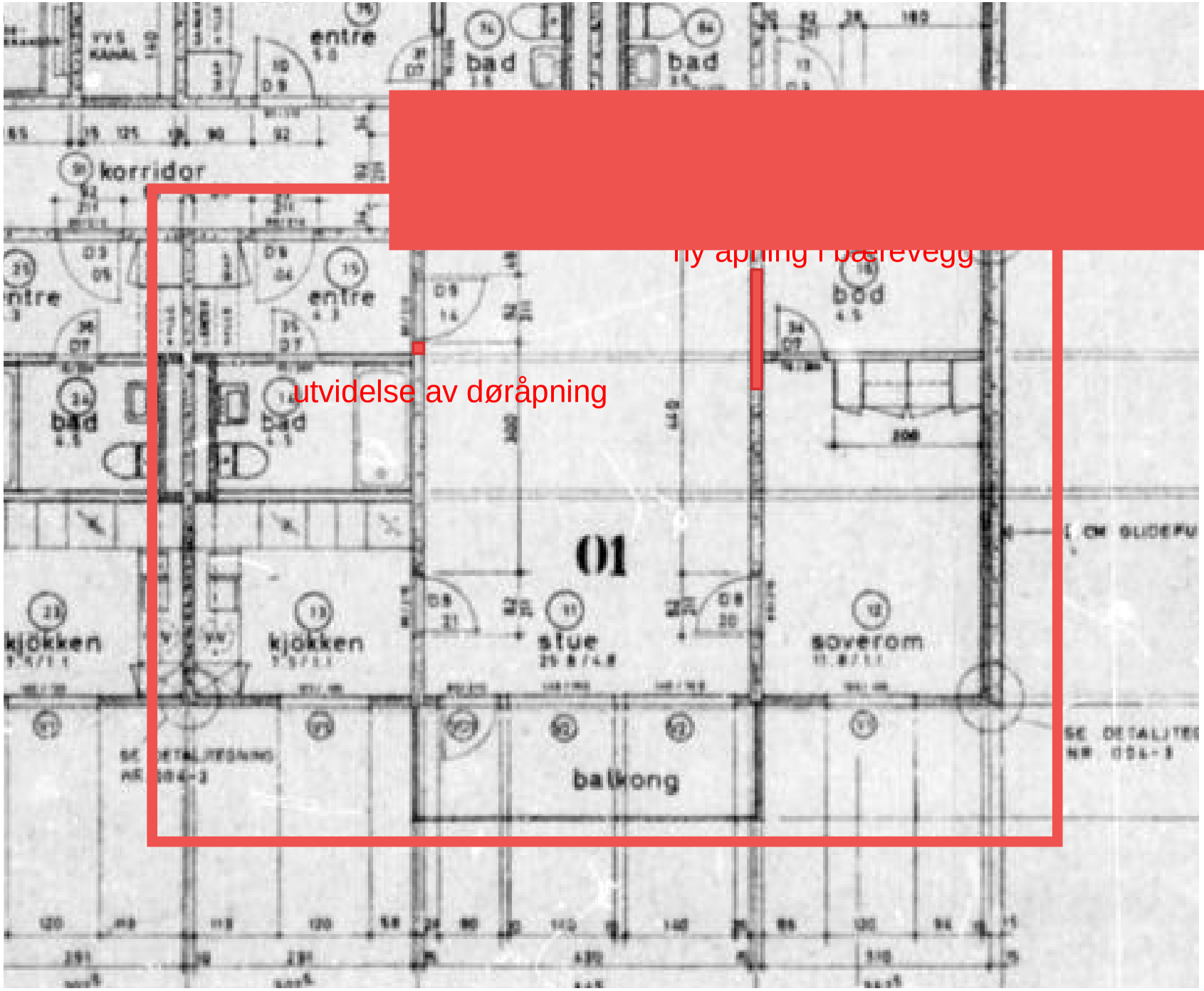
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

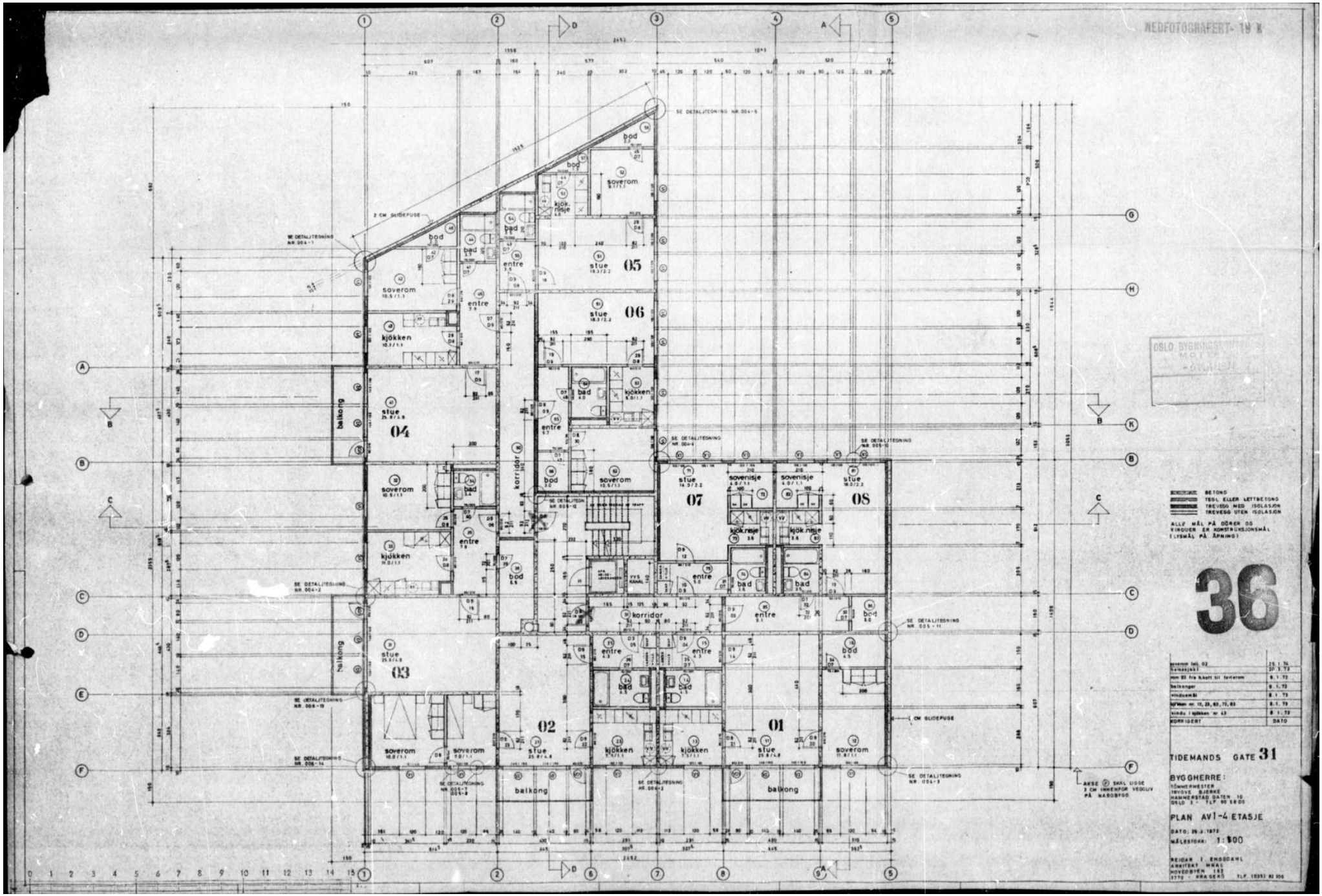
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




NEDFOTOGRAFERT- 19 X
03
01
soverom
bad
spisestue
kjøkken
entre
stue
terrasse
PEIS
TIDEMANDS GATE 31
PLAN AV 5 ETASJE
1:100
37


ny åpning i bærevegg
utvidelse av døråpning
01
entre
bad
bad
korridor
entre
entre
bad
bad
bod
kjøkken
kjøkken
stue
soverom
balkong


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSINSPEKSJON
MOTT
36
TIDEMANDS GATE 31
BYGGHERRE:
PLAN AV 1-4 ETASJE
DATO: 29.3.1972
MÅLESTOKK: 1:100
01
02
03
04
05
06
07
08
balkong
korridor
soverom
stue
kjøkken
bad
entre
bod
kjøkkenisje
SE DETALJTEGNING NR. 004-1
SE DETALJTEGNING NR. 004-2
SE DETALJTEGNING NR. 004-3
SE DETALJTEGNING NR. 004-4
SE DETALJTEGNING NR. 004-5
SE DETALJTEGNING NR. 004-10
SE DETALJTEGNING NR. 004-11
SE DETALJTEGNING NR. 004-12
SE DETALJTEGNING NR. 004-13
SE DETALJTEGNING NR. 004-14
SE DETALJTEGNING NR. 005-1
SE DETALJTEGNING NR. 005-2
2 CM GLIDEFUGE
AKSE ⑦ SKAL LIGGE 3 CM INNENFOR VEGGUV PÅ NABOBYGG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henvendelse bes merket 19[illegible] 11 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Oppmuring av peis

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp
Tidemansgt. 31		77/3277

Byggherre

Wiggo A. Steck
Tidemansgt. 31

OSLO 2

Ansvarshavende

Petter Anderdal
Pr. Harbits gt. 14

OSLO 2

KR/es

Dato
13. januar 1970

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01073-5	Simen Ellingsen Madsen	12.03.2026

Adresse: Tidemands gate 31
Eiendom: 212/876
Ansvarlig søker: ELITE OPPUSSING AS
Tiltakshaver: Tor Kringstad Vedde

Ferdigattest - Tidemands gate 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærevegger i leilighet, mottatt 10.03.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ELITE OPPUSSING AS, Bosko Janjusevic

Kopi til:
Tor-Junor Kringstad Vedde

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[m] * OSLO 1

GH/AO

KOPI

Oslo, den 10.10.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Tidemands gate 31

Journalnr.
71/1630

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.2.75

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Tömmermester Trygve Bjerke, Hammerstadsgt. 10, OSLO 3

Byggemelder
Ark. Reidar I. Engedahl, Baldersgt. 2, OSLO 2

Ansvarshavende
Tömmermester Trygve Bjerke.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Underskrift

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tilstandsrapport med 10 års vedlikeholdsplan - Tidemands gate 31

Oppdragsnr.	144009	Gnr. / Bnr.	212 / 876	Adresse	Tidemands gate 31 0301 Oslo	Byggeår	1973 Estimert fra saksinnsyn hos Oslo kommune
Oppdragsnavn	Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo	Type bygg	Boligblokk			Rehabilitert	
Antall etasjer	6	BTA	3000 m2	Utført av	Lars Are Krøkje, Brage Søderholm - RIB Peder Eriksson - RIV Sveinar Stormark - RIE		
OPAKs **skjønnsmessige** vurdering av samlet TG for bygningen			1,6			Befaringsdato	06.08.2025
Samlet gjennomsnittlig TG for bygning (uvektet)			1,6	Dato	04.09.2025	KS	26.08.2025/LAK



Hovedinntrykk: (leilighetene er ikke vurdert i denne rapport)

Bygg:
Bygget er oppført på tidlig 1970-tallet, og går over 6 etasjer og ett kjellerplan. Bygget er konstruert i plassbygd betong og fremstår uten strukturell svikt. Det er flatt, antatt kompakt tak tekket med papp – opplyst omtekket i 2005. Fasaden varierer mellom trepanel og eldre Steniplater, og viser enkelte steder tegn på alder og slitasje. Det er medtatt utskifting av platene og trepanel som en vesentlig andel av vedlikeholdskostnadene. På baksiden av bygget er en bakgård konstruert som flatt, kompakt tak over parkeringskjeller. Dette er opplyst rehabilitert i 2024 med nye sluk og membransystem. Innvendig fremstår bygget med noe eldre overflater med noe slit/elde. Dører og vinduer fremstår funksjonelle, men generelt eldre. I kjelleren er det noe slitasje og det er bla. observert riss og avflassing maling på vegger og tydelig slitasje epoxygulv. Det er fremlagt energiattest for bygget med karakter E, datert 25.08.2025.

VVS:
Sanitærtekniske anlegg er i hovedsak fra byggeår med enkelte oppgraderinger. Stikkledninger er informert skiftet i senere tid. Røranlegg for invendige avløp anbefales tilleggsundersøkt og vurdert for tilstand. Utstyr som varmtvannsbereder i vaskerrom bør skiftes og merking av hovedstoppekran i kjeller anbefales merket med egnede skilt. Brannslukkeutstyr er i hovedsak manuelle slukkeapparater, disse fremstår i ok stand og med dokumenterte kontrollrutiner. Luftbehandling ivaretas av avtrekksvifter som trekker fra leiligheter og gangareaal til garasje. Vifte for avtrekk i garasje er av eldre årgang og er vurdert å ha passert forventet levetid, denne bør skiftes og kanaler bør renses.

Elektro:
Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes. Underfordelinger til beboere er i tilfredsstillende stand. Underfordelinger i fellesareal som består av UZ elementer med skrusikringer bør oppgraderes. Det er innslag av eldre kursopplegg (brytere etc.) som er av eldre årgang. Dette bør oppgraderes. Belysning er primært av eldre konvensjonell type og bør oppgraderes til LED. Et par varmeovner av eldre årgang bør byttes. Foretaket har ikke et system for internkontroll, dette må etableres. Porttelefonanlegg er i ok stand, men bør oppgraderes i løpet av perioden basert på alder. Det er installert heldekkende brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand. Det er installert en heis som er fra byggeåret, den anbefales og skiftes ut i løpet av perioden basert på alder.

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
2 - BYGNING							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
21 - Grunn og fundamenter	Det er ingen tiltang til fundamenter, og det er ikke fremlagt dokumentasjon om bygningens grunnforhold og fundamentering. Hovedbergart i området er leirskifer, og bygningen ligger i flatt terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller opplyst om fuktproblematikk. Det ble observert noe avflassing maling vegger i kjeller under befaring. Det er opplyst om utførte radonmålinger i 2013.	Det er ikke opplyst om skader på fundamenter. Tilstand på drenering er ukjent. Antatt drenering fra 1973, og da er antatt levetid passert og det bør vurderes tiltak. Radonforekomst er oppgitt som moderat til lav iht søk hos NGU. Ved utleie stilles det krav om utførte målinger, anbefalt fra kjeller til og med 2. etasje. Det anbefales minst hvert 10. år, evt hvert 5. år eller oftere ved tiltak eller høye verdier.	1				
Tiltak							
1	Grunn og fundamentert	Ingen anbefalte tiltak.	1				
2	Drenering	Ingen anbefalte tiltak utover å holde følge med avflassing og vurdere tiltak etter behvov.	1				
3	Radon	Utføre radonmålinger.	2		5 000		
22 - Bæresystemer	Bærende søyler og dragere i betong.	Fremstår med tilfredsstillende tilstand, ikke observert avvik.	1				
Tiltak							
1	Bæresystemer	Ingen anbefalte tiltak.	1				
23 - Yttervegger/Fasader, dører og vinduer, porter, solavskjerming	Grunnmur og bærende yttervegger i plasstøpt betong. Fasade er inndelt i annenhvert felt med trepanel og tynne fasadeplater. Ytterdører i aluminium og glass ved hovedinngang, tredør med glassfelt mot bakgård. Vinduer i fellesarealer fremstår eldre og er fra 1973. I forbindelse med oppussing av leiligheter er mange av vinduene der skiftet, disse er ikke undersøkt. Garasjeport med motor, ikke funksjonstestet, alder ukjent.	Fasadeplater og trepanel fremstår nær utgått på levetid, hjørner har begynt å løsne. Trepaneler er noe slitt, men malt i 2022 sammen med grunnmur. Hoveddør fremstår OK, dør til bakgård er eldre og anbefales skiftet grunnet levetid. Eldre vinduer fra 1973 skiftes grunnet levetid og ENØK. Port fremstår OK.	2				
Tiltak							
1	Plater og paneler på fasade	Skifte fasadeplater og trepanel. Ca. 800 m2. Og blikk.	2		1 000 000		
2	Ytterdører	Skifte eldre tredør grunnet beregnet levetid.	2		20 000		
3	Vinduer og eldre røykluke i tak	Skifte 6 stk. eldre vinduer og 1 stk. røykluke.	2		100 000		
4	Garasjeport	Ingen anbefalte tiltak utover service og fjærer ved behov.	1				

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
24 - Innervegger **Inv. dører, vinduer, foldevegger**	Malte betongvegger. Branndører i tre til trapperom og leiligheter. Diagonale riss på vegg i kjeller.	Maling fremstår med noe slitasje, blant annet i trappeløpet. Anbefalt tiltak på fornying av maling. Branndører fremstår funksjonelle og anses som tilfredsstillende. Terskler er noe slitt, men funksjonelle. Det antas ikke å ha en strukturell konsekvens for bygget, men anbefales å undersøke nærmere og overvåke eventuell utvikling over tid.	2				
Tiltak							
1	Innervegger i fellesareal/gang	Male vegger og sparkle ved behov.	2		100 000		
2	Branndører	Ingen anbefalte tiltak.	1				
3	Riss på kjellervegg	Undersøke riss på nivå 2/3, overvåke over tid.	2		30 000		
25 - Gulv og himlinger (Dekker)	Nedsenket himling med trepanel ved hovedinngang. Malt, høy himling for øvrig. Himlingsplater i kjeller, Trebolitt eller tilsvarende. Mørke fliser på gulv. Epoxybelegg på gulv i parkeringskjeller.	Maling fremstår eldre, men generelt tilfredsstillende. Plater drysser og bør vurderes skiftet eller fjernes. Fliser fremstår i tilfredsstillende stand. Epoxybelegg er tydelig slitt og bør fornyes.	2				
Tiltak							
1	Himling i fellesareal	Male.	2		20 000		
2	Himling i kjeller	Montere nye plater.	2			50 000	
3	Flisgulv	Ingen anbefalte tiltak.	1				
4	Gulv i kjeller	Slipe og påføre ny overflatebehandling, f.eks. epoxy.	2			300 000	
26 - Yttertak **Gesimser, takrenner og nedløp**	Flatt tak tekket med takpapp, opplyst omtekket i 2005.	Det er ikke opplyst om fukt- eller lekkasjeproblematikk knyttet til taket, men anbefales undersøkt om 5 år. Flate tak er spesielt utsatt for lekkasjeproblematikk, og risikoen for dette øker med alderen.	2				
Tiltak							
1	Yttertak	Undersøkelse og kontroll av tak.	2			30 000	
27 - Fast inventar, piper, kjøkkeninnredning	Ikke aktuelt for fellesarealer.						
28 - Trapper og balkonger mm. **Baldakiner og skjermtak**	Det er balkonger til leiligheter over tre etasje, på begge sider ut mot gaten. Det er også en terrasse på plan 5. Innvendig er det ett trappeløp i betong med samme flislagte overflate som gulv for øvrig.	Balkonger og terrasse fremstår stort sett tilfredsstillende, men med noe flassing av maling på underside. Det er opplyst om tidligere fuktsamlende materiale på spesielt én balkong, denne skiller seg tydelig ut. Det anbefales å male flere av balkongene. Innvendig trapp fremstår tilfredsstillende og uten behov for utbedringer.	2				
Tiltak							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
1	Balkonger	Male underside av balkonger ved behov. Spesielt pregede balkonger bør undersøkes spesifikt for å sikre at fuktproblematikk ikke er vedvarende før malerarbeider.	2		20 000		
2	Innvendig trappeløp	Ingen anbefalte tiltak.	1				
29 - Dokumentasjon bygg	FDV	Dokumentasjon i form av plan-/branntegninger samt årskontroll for brann og nødlys er mottatt fra oppdragsgiver.	2				
Tiltak							
1	FDV	Opprette sporbart FDV-system for serviceavtaler, rapporter etc.	2		20 000		
SUM BYGG			1,7	0	1 315 000	380 000	
3 - VVS							
31 - Sanitærinstallasjoner	Liggende og stående soilrør i stor grad fra byggeår med enkelte oppgraderinger til MA rør utført ved behov. Stikkledninger fra vegg til hovedledning i vei er opplyst skiftet. Sluk i vaskekjeller er midlertidig fjernet og armaturer er av type to-greps. Det var i befaringen ikke tilgang til rom med hovedstoppekran og derfor ikke befart. Varmtvannsbereder av type OSO fra 1986 med el.kolbe.	Sanitærinstallasjoner som soil-/ og bunnledninger anbefales kamerainspisert for å vurdere tilstand og vurdere behov for ev. tiltak. Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 15+/-5 år og har således et vedlikeholdsbehov i perioden. Rom for hovedstoppekran må merkes bedre ved å bruke prefabrikerte skilter, røde eller grønne m/ gul skrift. Rist i sluk på vaskerom retableres av drift.	2				
Tiltak							
1	Avløpsledninger	Kamerainspeksjon av avløpsledninger	2		25 000		
2	Varmtvannsbereder	Utskifting av bereder i vaskekjeller	2		20 000		
3	Hovedstoppekran	Montere merkeskilt for hovedstoppekran	2	1 000			
32 - Varmeinstallasjoner	Eiendommer er elektrisk oppvarmet, se kap. 45 for tilstand og tiltak						
33 - Brannslokking	Brannslokking ivaretas ved manuelle handslukkeapparater plassert rundt i bygget. Utstyr er kun visuelt befart og fremstår i funksjonell stand med dokumenterte kontrollrutiner.	Slukkeapparater vurderes å være i normal og funksjonell stand.	1				
Tiltak							
1	Brannslukkeutstyr	Ingen anbefalte tiltak	1				
34 - Gass og trykkluft	Det er ikke påvist installasjoner	Ikke relevant					
35 - Prosesskjøling	Det er ikke påvist installasjoner	Ikke relevant					

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
36 - Luftbehandlingsanlegg	Ventilasjon er basert på kun avtrekk. Ventiler i hver etasje er antatt tilkoblet vifte(r) i garasje for tilluft i garasje. Avtrekk i garasje ved eldre NORLUFT viftekabinett.	Avtrekksvifte i garasje er av eldre NORLUFT. Forventet levetid for denne type installasjon er 15-20 år. Viften har et høyt støynivå som tyder på slitasje. Det anbefales å oppgradere til et frekvensstyrt system som aktiverer vifte ved CO el. Tilluftsvifter er av type Systemair og vurderes i god stand. Kanalnett for garasjeavtrekk anbefales rengjort da det over tid samler opp mye støv/ skitt på kanalvegger.	2				
Tiltak							
1	Avtrekk garasje	Oppgradere vifte med CO styring	2		100 000		
2	Kanalanlegg	Kanalrens	2		50 000		
37 - Komfortkjøling	Det er ikke påvist installasjoner	Ikke relevant					
39 - Dokumentasjon VVS	Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon for eiendommens VVS tekniske installasjoner.	Etablere FDV.	2				
Tiltak							
1	FDV	Etablere FDV-dokumentasjon	2		20 000		
SUM VVS			1,8	1 000	215 000	0	
4 - ELEKTRO							
41 - Elkraft, generelt/ basisinstallasjoner	Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent anlegg forlagt med kabel. Stigeledningene, samt mye av kursopplegget, er forlagt i både rør og åpent. Det er også bruk av kabelkanaler enkelte steder.	Føringsveier og jordingsanlegg vurderes å være i god stand.	1				
Tiltak							
1	Elkraft, generelt/ basisinstallasjoner.	Ingen anbefalte tiltak	1				
42 - Høyspent forsyning	Anlegget blir forsynt fra nettstasjon som er nettselskapet sitt ansvarsområde.	Ikke relevant da det er netteier som er ansvarlig.					

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
43 - Lavspent forsyning	Hovedfordeling er plassert i U-etasje. Den er rackmontert i eget rom i U-etasje. Fordelingen er sannsynligvis fra byggeår og er dermed ca. 50 år. Vern i tavlen består av NH/knivsikringer samt et felt med UZ elementer med skrusikringer. Inntaksikringer er på 3 *630 A. Spenning og fordelingssystem er 230 V IT. Underfordelingene er etablert som veggskap i stål/aluminium og er strategisk plassert i bygget på forutbestemte steder. Fordelingene inneholder vernutstyr for kurser som består av både automater og UZ elementer med skrusikringer. Underfordeling til leiligheter er oppgradert for noen år siden og består av vern med jordfeilbrytere. Det meste av kursopplegg er i tilfredsstillende stand, men det er innslag av eldre kursopplegg /(brytere etc.) noen plasser.	Hovedfordelinger har en estimert levetid på 30 +/- 10 år. Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes. Underfordelinger til beboere er i tilfredsstillende stand. Underfordelinger med UZ elementer og skrusikringer som bla. befinner seg i tilfluktsrom bør oppgraderes. Eldre kursopplegg bør oppgraderes. Kabler på tak må tilkobles på en tilfredsstillende måte og kabler som ikke lenger er i bruk bør fjernes.	2				
Tiltak							
1	Hovedfordeling	Oppgradere hovedfordeling.	2		450 000		
2	Underfordelinger	Oppgradere underfordelinger som består av UZ elementer med skrusikringer.	2		75 000		
3	Kursopplegg	Eldre kursopplegg bør oppgraderes. Kabler på tak må tilkobles på en tilfredsstillende måte og kabler som ikke lenger er i bruk bør fjernes.	2		100 000		
44 - Lys og Nødlysutstyr	Majoriteten av belysning består av lysarmaturer med T8 lysrør samt kompaktlysarmaturer. Det er i trappegang samt korridorer benyttet kompaktlysarmaturer, mens det i parkeringskjeller er benyttet armaturer med T8 lysrør. Det er benyttet etterlysende rømningsskilt i bygget. Disse er ikke vurdert videre med hensyn til ladetid eller om de står i tilstrekkelig lys på dagtid etc. Skiltene er derimot hele og ser tilsynelatende ok ut.	Disse lyskildene har gått ut av produksjon som følge av EU direktivet. Mye av belysningen er også av eldre årgang. All belysning i bygget bør byttes til LED. Tilstand på etterlysende rømningskilter uten målinger etc. betraktes som ok.	2				
Tiltak							
1	Belysning	Utskifting av konvensjonell belysning til LED.	2		250 000		
45 - Elvarme	Det er installert noen få varmeovner i fellesareal. Et par av disse er av eldre årgang.	Varmeovner har en estimert levetid på 30 +/- 10 år. Et par av disse bør skiftes ut i løpet av perioden.	1				
Tiltak							
1	Varmeovner	2 stk. eldre varmeovner bør byttes.			10 000		
46 - Reservekraft	Det er ikke etablert reservekraft i form av aggregat på eiendommen.	Ikke aktuelt.					

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
49 - Dokumentasjon elektro	Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetenes aktiviteter planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (Internkontrollforskriften § 3) og FEL § 9. En periodisk kontroll innebærer en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget, hvor hensikten er å avdekke eventuelle feil eller mangler som utgjør en risiko. Alle virksomheter, inkludert borettslag, sameier og andre organisasjoner, skal følge et internkontrollsystem for å sikre at de følger HMS-lovgivningen i Norge. Det er lovpålagt med internkontroll.	Foretaket har ikke et system for internkontroll. Tilstrekkelig system for internkontroll må etableres.	3				
Tiltak							
1	Internkontroll elektro	Etablere internkontroll elektro (lovpålagt).	3	25 000			
SUM ELEKTRO			1,9	25 000	885 000	0	
5 - TELE/AUTOMASJON							
53 - Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	Det er installert et porttelefon anlegg på eiendommen. Det er av ukjent fabrikat og består av ringepanel/anropsapparat på utsiden og svarapparat inne hos hver enkelt beboer.	Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Usikker på når dette anlegget er installert, men vil anslå alder til 15-20 år. Vi har ikke fått tilbakemeldinger om problemer med anlegget, men det må forventes oppgraderinger av anlegget i løpet av perioden basert på alder. Setter av en sum til dette.	1				
Tiltak							
1	Porttelefonanlegg	Oppgraderinger av porttelefonanlegg.	1			300 000	
54 - Alarm og signalsystemer (brann, adgang og innbruddsalarmanlegg)	Det er installert adgangskontrollsystem i bygget i form av elektroniske låser og brikkesystem. Det er et heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Sentral er av merket Prodex Firescape. Sentralen er plassert i 1 etasje og vi har fått opplyst at den er ca. 4 år gammel.	Det er ikke meldt om problemer med adgangskontrollsystemet så tilstanden betraktes som bra. Brannalarmanlegg har en estimert levetid på 15 +/- 5 år. Tilstand vurderes som tilfredsstillende.	1				
Tiltak							
1	Alarm og signalsystemer	Ingen anbefalte tiltak.	1				
56 - Automatisering (SD-anlegg)	Det er ikke installert SD-anlegg i bygget.	Ikke aktuelt					
SUM TELE/AUTOMASJON			1,0	0	0	300 000	
6 - ANDRE INSTALLASJONER							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
62 - Heiser	Det er installert en heis i bygget. Den er av merket Kone og har en kapasitet på 6 personer. Den beveger seg mellom 6 plan. Heisen ble installert når bygget ble oppført.	Heiser har en estimert levetid på 40 +/- 10 år. Vi vil anbefale en utskifting av denne heisen i løpet av perioden basert på alder, da denne heisen er ca. 50 år.	1				
Tiltak							
1	Heis	Utskifting av heis.	1			1 600 000	
SUM TELE/AUTOMASJON			1,0	0	0	1 600 000	
7 - UTENDØRS							
72 - Utendørs konstruksjoner. Støttemurer, trapper og ramper i terreng, gjerder	Inngang til parkeringskjeller med stålrist.	Terskel inn til garasjerampe fremstår skjev og ser ut til å ha beveget seg, og skaper dermed en betydelig hump på vei inn i kjeller. Anbfales utredet for eventuelle videre bevegelser og utbedret.	2				
Tiltak							
1	Innkjøring til p-kjeller	Utbedre skjevheter i innkjøring til rampe.	2		50 000		
73 - Utendørs røranlegg	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for VA. Det er opplyst at stikkledninger fra husvegg til påkobling i vei er oppgrdert i enere tid. Overvannsrenne i innkjøring til garasje fremstår som funksjonell. Sluk utomhus av type Blucher.	Stikkledninger vurderes å være i god stand. Utomhus sluk fremstår i god stand men drift må sørge for at ikke tilgroing og annet hindrer avvanning. Dette vurderes å være en driftsoppgave og kostnad medtas ikke.	1				
Tiltak							
1	Stikkledninger, utv. sluk	Ingen anbefalte tiltak	1				
74 - Utendørs elkraft	Belysning og annet elektrisk utstyr er tatt med i øvrige punkter. Det er ikke noe annen elkraft utomhus.	IA	1				
Tiltak							
1	Utendørs elkraft	Ingen anbefalte tiltak.	1				
76 - Veier og plasser	Ikke aktuelt for eiendommen.						
77 - Parker og hager	Hage med noe beplantning på utside mot gate. Bakgård konstruert som flatt kompakt tak over parkeringskjeller.	Hage på forside fremstår tilfredsstillende. Overflate fremstår intakt, med ukjent alder. Det er ikke opplyst om problemer med fukt eller lekkasjer. Det er opplyst om at dette har blitt rehabilitert i nyere tid.	1				
Tiltak							
1	Hage	Ingen anbefalte tiltak.	1				
2	Bakgård	Ingen anbefalte tiltak.	1				
SUM UTENDØRS			1,2	0	50 000	0	
		Samlet gjennomsnittlig TG for bygning (uvektet):	1,6				
							TOTAL

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
		Sum eks. mva.		**26 000**	**2 465 000**	**2 280 000**	**kr 4 771 000**
		+ MVA 25 %		6 500	616 250	570 000	**kr 1 193 000**
		Totalt sum inkl. mva, avrundet		**32 500**	**3 081 250**	**2 850 000**	**kr 5 960 000**
		Forhold som bør undersøkes nærmere:					

	Kostnad	Vedlikehold		Totalt
	Strakstiltak	1 - 3 år	4 - 10 år	
2. Bygningsmessig	0	1 315 000	380 000	1 695 000
3. VVS installasjoner	1 000	215 000	0	216 000
4-6. Elkraft, tele/aut., andre installasjoner	25 000	885 000	1 900 000	2 810 000
7. Utendørs	0	50 000	0	50 000
Sum eks. mva	**26 000**	**2 465 000**	**2 280 000**	**4 771 000**
MVA 25 %	6500	616250	570000	1 192 750
Sum inkl. mva	**32 500**	**3 081 250**	**2 850 000**	**5 963 750**

BILDER

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo

Befaringssted: Tidemands gate 31
Befaringsdato: 06.08.2025
Utført av: OPAK AS



Bilde nr. 1
Oversiktsbilde fasade mot vest.



Bilde nr. 2
Balkonger med maling som flasser av underside.



Bilde nr. 3
Paneler på fasade fremstår eldre, her på fremside ut mot gate.



Bilde nr. 4
Bakgård over parkeringskjeller, opplyst å være rehabilitert i 2024.



Bilde nr. 5
Fasade mot bakgård bærer preg av slit/elde.



Bilde nr. 6
Oversiktsbilde flatt tak, opplyst omtekket i 2005. Hetter og blikk fremstår med lav alder.



Bilde nr. 7

Slitte eldre vinduer fra 1973 i fellesarealer.



Bilde nr. 8

Eldre innvendige tredører og trepanel i himling ved hovedinngang.



Bilde nr. 9

Slitt dørterskel.



Bilde nr. 10

Fliser fremstår i ok stand, opplyst nye i ca. 2012



Bilde nr. 11

Det er noe slitasje på maling i trappeoppganger.



Bilde nr. 12

Oversiktsbilde gang, malte flater og fliser på gulv, opplyst pusset opp sist i ca. 2012.

OPAK

BILDER

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 13
Slitasje på vegg i trapp.



Bilde nr. 14
Skade på vegg etter antatt nyere dør.



Bilde nr. 15
Terskel ved inngang til p-kjeller fremstår ujevn.



Bilde nr. 16
Det er tilfluktsrom i kjeller, oppdragsgiver opplyser at dette er avviklet, bør avklares.



Bilde nr. 17
Trebolitt-takplater eller lignende i garasje. Opplyst at de drysser, plast hengt opp av tidligere beboer for å beskytte egen bil.



Bilde nr. 18
Avflassing av maling flere steder i parkeringskjeller.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 19
Oversiktsbilde p-kjeller, slitt belegg på gulv.



Bilde nr. 20
Riss på vegg i kjeller.



Bilde nr. 21
Riss på kjellervegg.



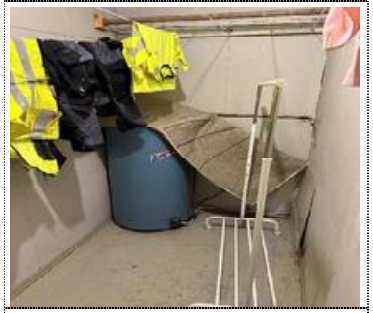
Bilde nr. 22
Vaskekjeller med eldre vinduer ut mot bakgård.



Bilde nr. 23 Eldre avløpsrør, anbefales kamerainspisert for avklaring av tilstand.



Bilde nr. 24 Sluk i vaskerom anbefales re-etablert.



Bilde nr. 25 Varmtvannsbereder i vaskerom.



Bilde nr. 26 Varmtvannsbereder fra 1986.



Bilde nr. 27 Rom for hovedstoppekran anbefales merket tydelig med anbefalte skilt.



Bilde nr. 28 Slukkeapparater fremstår i god og funksjonell stand og med dokumentert kontroll.



Bilde nr. 29 Avtrekkskabinett anbefales oppgradert med frekvenstyrt drift og med CO detektering.



Bilde nr. 30 Kanaler og rister på avtrekkskanaler anbefaler rengjort innvendig.



Bilde nr. 31 Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes.



Bilde nr. 32 Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes.



Bilde nr. 33 Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes.



Bilde nr. 34 Hovedfordeling er av eldre årgang og bør oppgraderes.



Bilde nr. 35 Eksempel på eldre underfordeling som bør oppgraderes.



Bilde nr. 36 Eksempel på eldre underfordeling som bør oppgraderes.



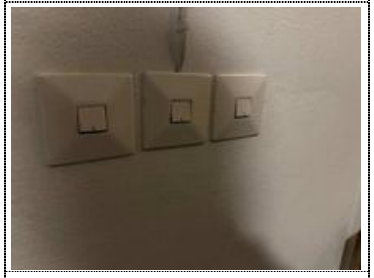
Bilde nr. 37 Eksempel på eldre underfordeling som bør oppgraderes.



Bilde nr. 38 Eksempel på kabel/rør som må tilkobles på en tilfredsstillende måte.



Bilde nr. 39 Eksempel på kabel på tak som må fjernes.



Bilde nr. 40 Eksempel på eldre kursopplegg som bør skifts ut.



Bilde nr. 41 Eksempel på eldre kursopplegg som bør skifts ut.



Bilde nr. 42 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 43 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 44 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 45 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 46 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 47 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 48 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 49 Eldre varmeovn som bør skiftes ut i løpet av perioden.



Bilde nr. 50 Eldre varmeovn som bør skiftes ut i løpet av perioden.



Bilde nr. 51 Brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 52 Brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 53 Heis av eldre årgang som bør oppgraderes i løpet av perioden.



Bilde nr. 54 Heis av eldre årgang som bør oppgraderes i løpet av perioden.

Tidemands gate 31

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

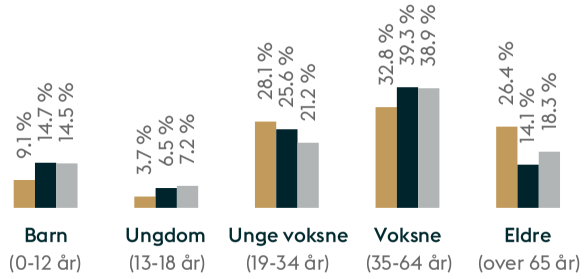
Offentlig transport

Vigelandsparken	Linje 12N, 20	3 min 0.3 km
Vigelandsparken	Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.3 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	2 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min 0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	29 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 63/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

Sport

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

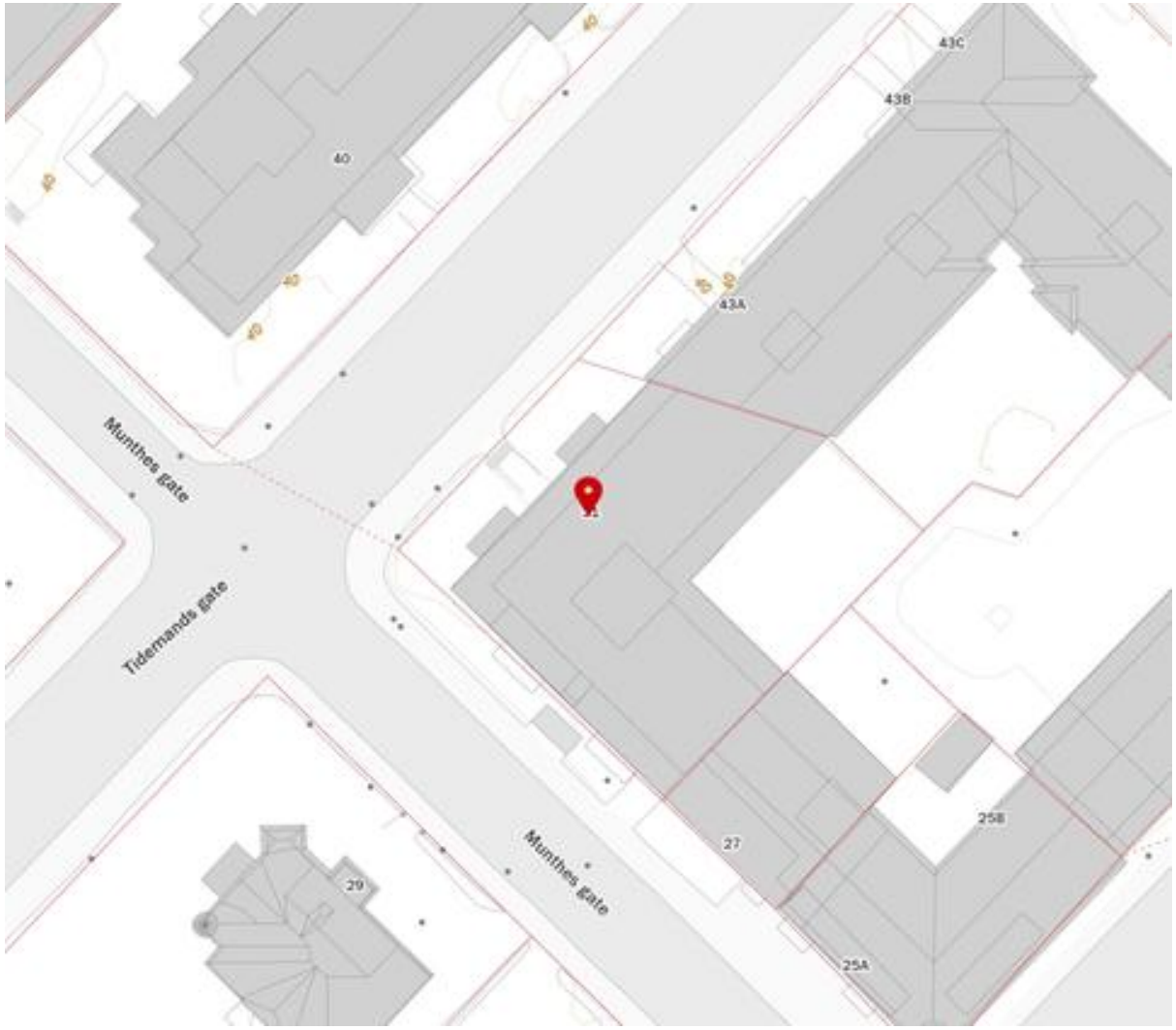
«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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 forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0330/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tidemands gate 31 0260 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 876 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458