NORDVIK

Tidemands gate 2

3 soverom | 105 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tidemands gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv selveierleilighet med stort potensial - 15 kvm terrasse/balkong - Heis - Peis - Garasjeplass - Modernisering

Prisantydning	**12 800 000,-**
Omkostninger	**321 090,-**
Totalpris	**13 121 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 822,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

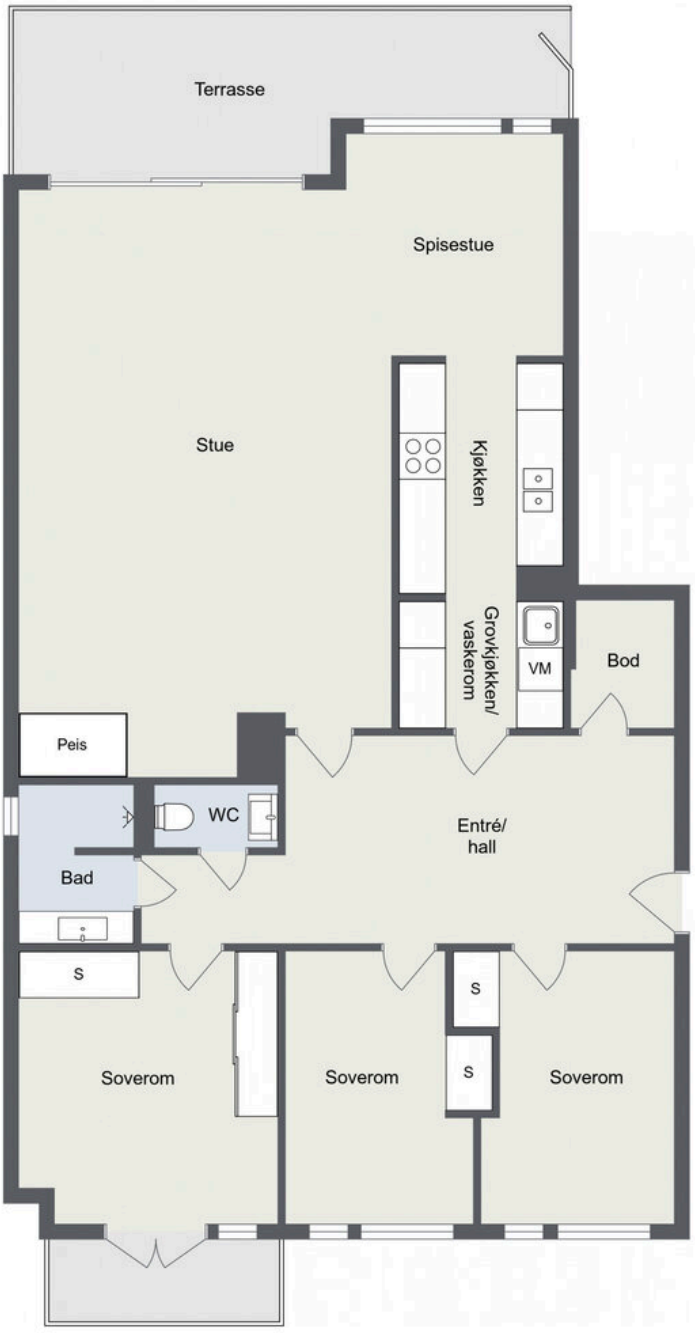
Velkommen til Tidemands gate 2 - Presentert av Anders Myren Røste og Peter Björklund ved Nordvik Bygdøy Allé. En innholdsrik 4-roms leilighet med fantastisk potensial. Boligen har flere flotte uteplasser med gode solforhold og utsyn over pene og frodige fellesområder. Leiligheten har enkel heisadkomst og det medfølger en garasjeplass med lademulighet. Sentralt og rolig i grønne omgivelser med gangavstand til Frognerparken.

Høydepunkter:
- Peis og heis i bygget
- Bad og separat toalettrom
- Felles sykkel- og kjølebod
- Tre store soverom i egen fløy
- Gjennomgående planløsning
- Egen garasjeplass i lukket anlegg
- Vestvendt terrasse og balkong fra hovedsoverom
- Moderniseringsbehov med spennende muligheter
- Veldrevet og gjeldfritt sameie med god vedlikeholdshistorikk

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm

Tidemands gate 2



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








JAMIE OLIVER
jamies italy












FROGNER TANNKLINIKK
30
P



Sameiet har pent opparbeidet tomt med store grøntområder.





Boligen har en stille og rolig beliggenhet på beste Frogner.

Sameiet har pene og velholdte fellesarealer.



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
13-0332/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tidemands gate 2, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 857, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne-Berit Herstad
Mette Thoresen
Nina Nylander

Kjøpesum og omkostninger
12 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
320 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
321 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
334 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 121 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 134 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, tre soverom, innvendig bod, bad og toalettrom.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, tre soverom, innvendig bod, bad og toalettrom.

Det er terrasse på ca. 12 kvm og balkong på ca. 3 kvm.

I tillegg disponeres kjellerbod nr. 19 på ca. 3 kvm, et skap i kjølerom og parkeringsplass i lukket anlegg.

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

Standard
Boligen har behov for modernisering, men byr samtidig på et spennende potensial og gode muligheter for å skape et hjem etter egne ønsker og behov. Her ligger det godt til rette for å fornye både uttrykk og standard, og sette sitt eget preg på boligen. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold, blant annet av bad, og det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte folierte fronter med enkelte glassfronter, lyslist og armatur, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, samt integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikrobølgeovn.

Bad og toalettrom:
Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, belysning, elektrisk håndkletørker, servant med innredning, dusjhjørne med glassdør. Toalettrommet har flislagt gulv, malte flater på vegger, samt servant, toalett og belysning.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Balkong, terrasse, platting. Grunnet eldre sluk, bom/hullyd under fliser er det gir TG2.
Balkongen har støpt dekke belagt med nyere fliser, med eldre sluk. Det registreres noe bom/hullyd under flisene, men det er ikke observert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Bom/hullyd under fliser indikerer manglende heft, noe som over tid kan gi løse fliser og økt risiko for vanninntrengning. Tekking er ikke kjent.

- Vinduer og dører. Værslitte karmer med behov for vedlikehold.
Entrédøren er en lyd- og brannklassifisert dør fra 1978, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming vurderes som tilfredsstillende. Det er påvist eldre pakninger, noe som gir tiltandsgrad 2. Slitte og eldre pakninger reduserer dørens tetthet og funksjon, og utskifting må påregnes for å opprettholde ønsket lyd- og branntetting samt tetthet mot trekk.

- Vinduer og dører. Værslitte karmer med behov for vedlikehold.
Leiligheten har en hev/skyvedør med glassfelt fra 1978, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må påregnes at slike ruter kan punktere når som helst grunnet alder. Det er også påvist værslitte karmer. Dersom forholdene ikke utbedres, må det på sikt påregnes utskifting av dør og glassfelt samt vedlikehold av karmer.

- Kjøkken - Overflater og innredning. Grunnet slitasje, manglende waterguard er det gitt TG2. Det er registrert slitasje på benkeplate og innredning samt skjevheter, forhold som må påregnes ut fra alder og bruk. Det er ikke montert lekkasjestopper (Waterguard), og montering av dette anbefales. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning ved befaringen. Uten oppgradering av innredning og benkeplate vil slitasjen tilta over tid, og manglende lekkasjestopper og komfyrvakt innebærer en økt risiko for vann- og brannskader.

- Vannledninger. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør. Det er utført arbeider på rørene i nyere tid, men årstall er ukjent. Det er ikke etablert avrenning til sluk for rør-i-rør, og det er ikke montert fordelerskap. Deler av rørene er av eldre årgang og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og det må påregnes utskiftning på sikt.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Våtrom. Grunnet badets alder, alder på membran, eldre rør, sluk er det gitt TG3.
Gulv, membran og sluk er ikke fornyet og vurderes å være fra ukjent byggeår. Sluket er av eldre type, og det kan ikke dokumenteres tett overgang mellom membran og sluk. Dette medfører risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader, særlig ved lekkasje eller oppstuving av vann i sluket.

Badet oppfyller ikke dagens funksjonskrav til tettesjikt, både på grunn av alder på membran og sluk og manglende dokumentert tett overgang mellom disse. Dusjing i badekar endrer ikke dette kravet. Sluk og membran vurderes å være over forventet levetid, og eldre sluk erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer. Våtrommet bør derfor oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, og oppgradering av badet må påregnes innen kort tid. Kostnadsestimat 200.000 - 500.000.

Følgende punkter har fått TGIU i tilstandsrapporten:
- Elektrisk.
Grunnet manglende tilgang er det gitt TGiU, anbefaler kontroll av det elektriske. Eier bekrefter at de har hatt eltisyn.

- Varmtvannsbereder.
Ikke tilgjengelig på befaring. Trolig felles beredere i kjeller.

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

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr. 19 i lukket garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for installasjon av elbillader.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Generelle oppgraderinger i regi av sameiet:
- Nytt porttelefonsystem ble installert (2025).
- Nytt fibernett ble installert av Telenor februar (2023).
-Installert komplett infrastruktur for elbillading på alle garasjeplasssene (2023)
- Begge heisene ble byttet (2021).
- Siste del av dreneringsarbeidet ble utført (2024). Dette gjaldt den delen som var mot trapperommet, søppelrommet i B-oppgangen, og del av vaktmesterboden.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Avvik på en tilsynsrapport på elektrisk anlegg er utført og godkjent i mai 2026 med saksnummer 5527660 hos Elvia. Alle kurser i sikringsskap er nå oppdatert og godkjent.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1979 etter den tids byggeskikker og krav. Boligblokk i mur og betongkonstruksjoner. Leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. Utfyllende yttervegger i bindingsverk. Kledning med teglstein og noe plater. Flatt tak.

Generell beskrivelse av boligen: Leiligheten har parkett og fliser på gulv, fliser og malte flater på vegger, malte himlinger. Slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad.
Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 5.000 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Boligen selges som et dødsbo og det uvisst om det er tegnet Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 822,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv, internett, varmtvann, garasjeutgifter, kommunale avgifter, strøm i fellesområder, forretningsfører, løpende vedlikehold og bygningsforsikring.

De inkluderer ikke oppvarming av egen leilighet og kostnader knyttet til elbillading. Elbilladingen faktureres den enkelte garasjeplasseier etter forbruk.

Kjøper må betale et innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 3.000,-. Gebyret skal dekke evt. utgifter ved slitasje av trapperom, inngangsdører, heis osv. i forbindelse med flyttingen. Faktura blir sendt ny eier. Styret bruke deler av flyttegebyret til å utarbeide nytt skilt til postkasse, nytt tavleskilt til inngangspartiet og nytt skilt til ringeklokken for ny sameier.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5.822 kr,- per mnd.
- Eiendomsskatt kr. 4.082,- for år 2024.
- Innboforsikring og strøm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 082,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 801 432,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 430 617,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkl. i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Tidemandsg 2, orgnr. 979969163

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Tidemandsgate 2, og det ble opprettet ved tinglysning 5. september 1979 av Oslo kommunes seksjoneringsvedtak.

Sameiet er et kombinert bolig- og næringssameie som består av 36 boligseksjoner og en næringsseksjon knyttet til eiendommen gnr. 212 bnr. 85 i Oslo Kommune. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Den enkelte bruksenhet i Sameiet Tidemandsgate 2 omfatter en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av en nummerert: Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, bod og kjølebod.

Tilleggsdelene i bruksenheten kan bare overdras sammen med hoveddelen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesarealer.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten at det godkjennes av styret, som først vil konsultere faglig ekspertise.

Kjøper må betale et innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 3.000,-. Gebyret skal dekke evt. utgifter ved slitasje av trapperom, inngangsdører, heis osv. i forbindelse med flyttingen. Faktura blir sendt ny eier. Til info vil styret bruke deler av flyttegebyret til å utarbeide nytt skilt til postkasse, nytt tavleskilt til inngangspartiet og nytt skilt til ringeklokken for ny sameier.

Informasjon fra styret:
- Styret vil fremlegge to forslag for årsmøtet våren 2027. Det ene gjelder reparasjon av endeveggen mot Tidemands gate 4, hvor det er registrert vanninntrenging. Teglsteinen i de to øverste etasjene er planlagt tatt ned og bygget opp igjen. Det andre forslaget gjelder rehabilitering av garasjen, herunder søyler og nedkjørsel, og muligens også vegger. Begge prosjektene skal ut på anbud, og kostnadene er derfor foreløpig usikre. Eventuelle arbeider er planlagt finansiert gjennom kapitalinnkalling fra seksjonseierne, og sameiet vil ikke ta opp lån.

- Felleskostnadene ble økt med 13,5% totalt fra og med 01.01.26. Budsjettet for 2027 blir ikke ferdigbehandlet før i slutten av oktober, men styret antar en 7-8% økning fra 01.01.27.

Følgende er planlagt for 2027:
- Inngangsdørene til leilighetene.
- Utskifting av vinduer og skyvedører på hagesiden og i gavlene.
- Maling av balkongtak.

Prosjektene vil føre til ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak som vil føre til økning i fellesgjeld og høyere felleskostander.

Hele vedlikeholdsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og gir en god oversikt over arbeider som er gjennomført i sameiet de siste årene, samt planlagt vedlikehold fremover og kostnadsestimat for dette. Det har nylig vært en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne i forbindelse med arbeider som er utført de siste årene. Vedlikeholdsplanen er ikke endelig og vil bli oppdatert fortløpende.

Sameiet har vedtatt at styret kan innkreve en ekstraordinær kvartalstermin med felleskostnader i tillegg til ordinære terminer. Midlene skal blant annet dekke undersøkelser og planlagte arbeider i sameiet. Styret ønsker å engasjere betongkonsulent for å undersøke saltutslag og eventuelle kloridskader i garasjekjelleren. Det er foreløpig ikke avklart hvilket omfang eventuelle skader har. Videre planlegges oppussing av trapperommet i B-oppgangen, samt nærmere undersøkelser av mur og gjerde mot Frognerveien ved geotekniker.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse eller leie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Melding om overdragelse eller leieforhold samt informasjon om ny seksjonseier eller leietakers navn og adresse skal innleveres skriftlig til styret for behandling før innflytting kan finne sted. Dersom ikke styret har svart på henvendelsen innen 20 dager etter at meldingen kom frem skal søknaden regnes som godkjent.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 810,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 186 472,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2026 var det budsjettert med et underskudd på kr. 154 743,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hold av husdyr, med unntak av reptiler, er tillatt. Dyreeiere som har hund plikter å følge regler for husdyrhold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. For mer info om dyrehold se husordensreglene punkt. 13.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 72717880

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 931 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Den ideelle beliggenheten på Frogner, med kort avstand til restauranter, vinbarer og kaféer. Området har en unik kombinasjon av stilfull arkitektur og nærhet til Frognerparken, samt lokale attraksjoner som Vestkanttorget og Briskeby.

Med Frognerparken like ved, samt enkel tilgang til både trikk og buss i nabolaget, får man det beste av bylivet i et rolig område. Gangavstand til Majorstuen gir tilgang til T-banen, mens Skøyen tilbyr togforbindelser, Flytoget og flybuss. Bygdøy og Huk er kun få minutter unna med buss eller sykkel. Den sentrale beliggenheten gir lett tilgang til Oslos rike servicetilbud og naturopplevelser.

Tidemands gate har en svært ettertraktet og sentral plassering midt på populære Frogner. Her bor man meget sentralt, men samtidig i rolige omgivelser. Alle typer servicetilbud ligger innen gangavstand. I nærområdet finner du en rekke butikker, Vinmonopolet, populære kafeer og restauranter, spesialforretninger, kinoer som Colosseum, Gimle og den historiske Frogner kino, treningssentre, dagligvarebutikker og andre servicetilbud. En kort spasertur unna ligger søndagsåpne Joker, Frognermat, samt Kiwi eller Extra. For ferskvare og større utvalg har du Jacobs og Meny ved Colosseum.

Vestkanttorget, som ligger i nærheten, tilbyr et variert utvalg av butikker og spisesteder. Her kan du nyte en koselig atmosfære og handle i unike nisjebutikker. Briskeby, en del av nabolaget, gir deg tilgang til enda flere butikker, kaféer og restauranter, samt en sjarmerende og livlig atmosfære.

Området byr på mange spennende shoppingmuligheter. I Bygdøy Allé finnes det flere nisjebutikker og interiørforretninger. Det er også gangavstand til to av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som tilbyr et bredt spekter av butikker.

For hyggelige søndagsturer finnes det flere flotte turstier, parker og grøntområder i nærheten, som Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis, og havnepromenaden fra Tjuvholmen til Aker Brygge.

For den treningsinteresserte er det kort vei til flere treningssentre, inkludert Summit i Erling Skjalgssons gate hvor du kan booke et treningsrom for deg selv. Du finner også Sats på Colosseum, Skøyen eller Solli Plass.

Her har man alt Oslo kan tilby rett utenfor døren. Kort vei til offentlig transport som trikk og buss. Det tar kun noen minutter til Videlandsparken busstopp hvor 20-bussen går, samt trikkestopp med 12- og 15-trikken. Gangavstand til Majorstuen som er et kollektiv knutepunkt i Oslo med blant annet alle T-banens linjer og Flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.04.1980.
- Det foreligger ferdigattest for utskifting av eksisterende heiser datert 08.06.2022.
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring i underetasje fra bolig til tannlegekontor datert 23.11.2023.

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.

Dagens planløsning og bruk av boligen samsvarer med byggemeldte og godkjente byggetegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål mm.. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2529, Endret reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for Frogner-området,kvartalene begr. av Kirkevn.-Prof.Dahls gt.-Tidemands gt. -Munthes gt.-Eckersbergs gt.-Tors gt.-Odins gt.-Frognervn. Byggeomr.for bolig m/tilh.anlegg,Tomt for off.bygning mm.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Frognerveien 43 - Ombygging av påbygg, etterisolering og skifte av vinduer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457854

Eckersbergs gate 14 - Tilbygg garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202301290

Pågående plansak i området:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114191

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

30.01.1892 - Dokumentnr: 900392 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1892 - Dokumentnr: 900396 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra Frognervn. 49.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1892 - Dokumentnr: 900393 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1892 - Dokumentnr: 900394 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1892 - Dokumentnr: 900395 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1896 - Dokumentnr: 900636 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1896 - Dokumentnr: 900637 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1897 - Dokumentnr: 900679 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1897 - Dokumentnr: 900683 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Frognervn. 49.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1897 - Dokumentnr: 900680 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1897 - Dokumentnr: 900681 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1897 - Dokumentnr: 900682 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1900 - Dokumentnr: 900297 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Frognervn. 49.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1938 - Dokumentnr: 303764 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Frognervn. 49.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1953 - Dokumentnr: 301314 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Frognervn. 49.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1978 - Dokumentnr: 507944 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:857
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1979 - Dokumentnr: 515281 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1979 - Dokumentnr: 515281 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 308/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 SEKSJONER

28.03.1978 - Dokumentnr: 961015 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Frognervn. 49.

18.04.2011 - Dokumentnr: 304983 - Resek/fjerning av seksjon

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Boligen er vasket før visning og vil ikke bli ytterligere vasket.

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. 102 400,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Inkludert 2 stk meglere per annonsert visning) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 183 900,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler
Tlf. 91006031

Megler 2
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tidemands gate 2

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 🚶 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	16 min 🚶 1.3 km

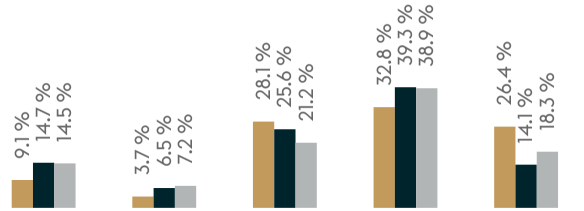
Offentlig transport

Frogner plass	Linje 12N, 20	2 min 🚶 0.2 km
Elisenberg	Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.9 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-...	29 barn	4 min 🚶 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	4 min 🚶 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	6 min 🚶 0.5 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	9 min
Den tysk-norske	10 min
Artesia Trening	12 min
Barrys Colosseum	13 min

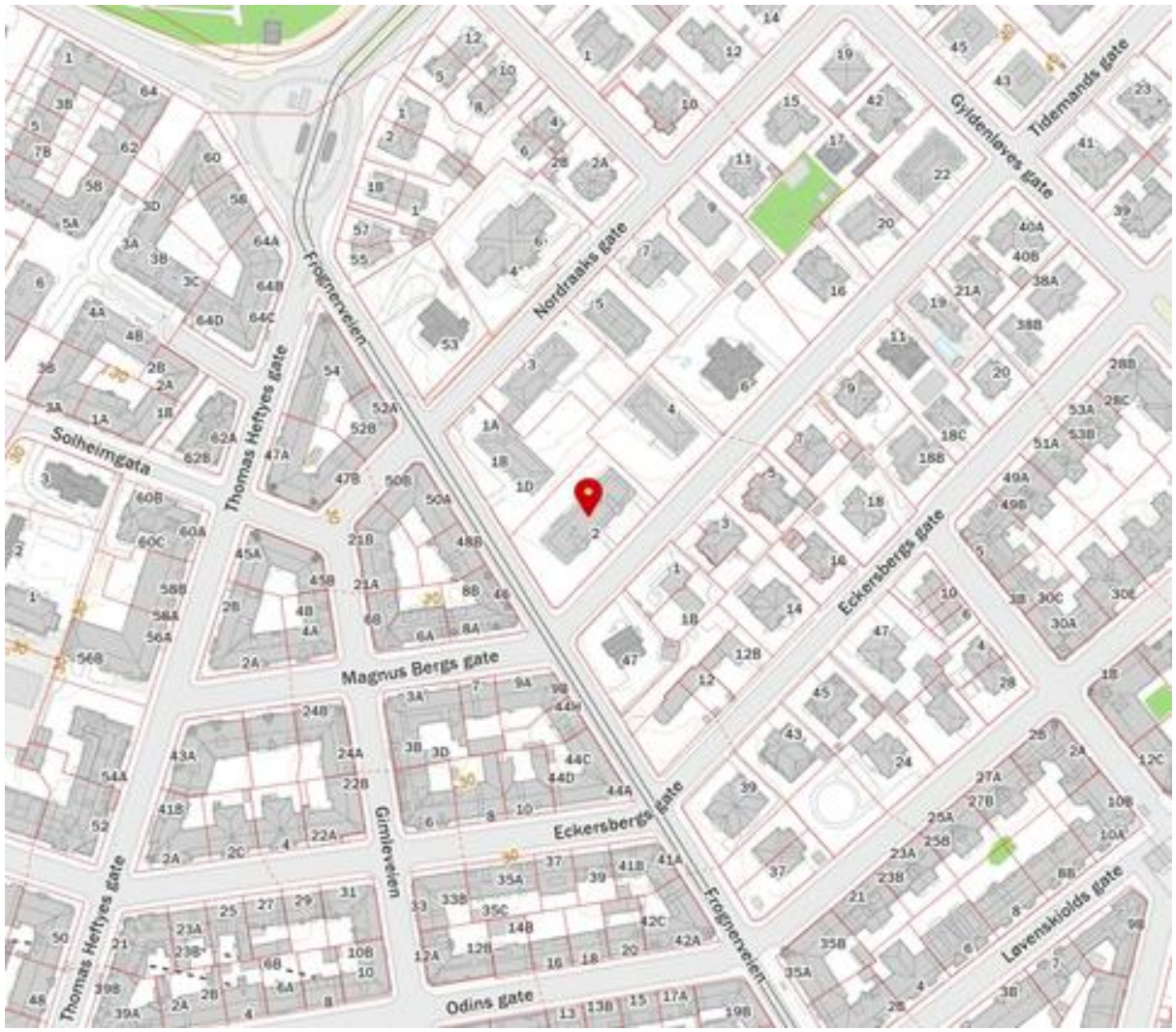
«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— 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

Tidemands gate 2
0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1979
BRA:	108 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	27.8.2026 (Gyldig til 27.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	5	1	2

Supertakst

GNR: 212 BNR: 857 SNR: 5

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Tidemands gate 2
0266 Oslo

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	Grunnet badets alder, alder på membran, eldre rør, sluk er det gitt TG3

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Grunnet eldre sluk, bom/hullyd under fliser er det gir TG2
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	Grunnet slitasje, manglende waterguard er det gitt TG2
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Grunnet manglende tilgang er det gitt TGiU, anbefaler kontroll av det elektriske
Varmtvannsbereder	Trolig felles beredere i kjeller

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**27.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anne-Berit Herstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkeltakst**
Navn:	**Mette Thoresen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Nina Nylander**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tidemands gate 2, 0266 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**857**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1979** - Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten har parkett og fliser på gulv, fliser og malte flater på vegger, malte himlinger.
Slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser.

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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**108**	**105** Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, bad, toalettrom, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong, kjøkken + grov kjøkken, stue med peis og utgang til balkong, spisestue	**3** Kjellerbod nummer 19 på ca. 3,3 kvm.	**0**	**15**
Totalt m²	**108**	**105**	**3**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Ca. 12 kvm.



Ca. 2,8 kvm.

Type	**Balkong**
Balkong med støpt dekke belagt med fliser. Noe bom/hullyd under fliser, eldre sluk	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nyere fliser.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Balkongen har støpt dekke belagt med nyere fliser, med eldre sluk. Det registreres noe bom/hullyd under flisene, men det er ikke observert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Bom/hullyd under fliser indikerer manglende heft, noe som over tid kan gi løse fliser og økt risiko for vanninntrengning. Tekking er ikke kjent.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med malte trerammer fra 2023	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Noen vinduer og balkongdør er skiftet i 2023/24	

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og balkongdør har malte trerammer, hvorav noen vinduer og balkongdøren ble skiftet i 2023/24. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Vinduer og dører fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.3 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Lyd/brann klassifisert entrédør fra 1978

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Eldre pakninger mm.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ikke kontrollert**

Døren har ikke glassfelt

Oppsummering **TG-2**

Entrédøren er en lyd- og brannklassifisert dør fra 1978, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming vurderes som tilfredsstillende. Det er påvist eldre pakninger, noe som gir tiltandsgrad 2. Slitte og eldre pakninger reduserer dørens tetthet og funksjon, og utskifting må påregnes for å opprettholde ønsket lyd- og branntetting samt tetthet mot trekk.

6.4 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vindu fra 2005, malte karmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu fra 2005	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduene er skiftet i 2005 og har malte karmer. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte eller råteskadde karmer eller avvik ved utvendig tetting. Vinduene vurderes å være i god stand med normal funksjon for alderen.

6.5 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse	
Hev/skyvedør med glassfelt fra 1978	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har en hev/skyvedør med glassfelt fra 1978, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må påregnes at slike ruter kan punktere når som helst grunnet alder. Det er også påvist værslitte karmer. Dersom forholdene ikke utbedres, må det på sikt påregnes utskifting av dør og glassfelt samt vedlikehold av karmer.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en teglsteinspipe som ikke er inn- eller delvis innkledd. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Manglende dokumentasjon på tilsyn/feiing gjør at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at det innhentes bekreftelse fra det lokale feiervesenet.

6.7 Kjøkken TG-2



Kjøkken

Beskrivelse

Profilert foliert, noen fronter med glass, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro.
Det er ikke montert waterguard, anbefales. Slitasje på benkeplate og innredning, skjevheter.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har profilerte folierte fronter med enkelte glassfronter, lyslist og armatur, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, samt integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikrobølgeovn. Det er registrert slitasje på benkeplate og innredning samt skjevheter, forhold som må påregnes ut fra alder og bruk. Det er ikke montert lekkasjestopper (Waterguard), og montering av dette anbefales. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning ved befaringen. Uten oppgradering av innredning og benkeplate vil slitasjen tilta over tid, og manglende lekkasjestopper og komfyrvakt innebærer en økt risiko for vann- og brannskader.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår i funksjonell stand.

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

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**

6.9 Toalettrom — TG-1



Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Toalettrom med flislagt gulv, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, toalett, servant.

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv, malte flater på vegger, samt servant, toalett og belysning. Ventilering skjer ved mekanisk avtrekk, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste ingen avvik. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og utstyr og innredning fremstår uten skader. Klosettet har utenpåliggende sisterne.

6.10 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Ikke tilgjengelig på befaring	
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**

Avløpsrørene er utført i plast. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene på befaringen. Lufting av avløpsanlegget over tak var ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider på avløpsanlegget etter byggeår. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.11 Vannledninger — TG-2



Antatt kobberrør samt noe nyere rør i rør

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Noe kobberrør samt noe nyere rør i rør. Det er ikke avrenning til sluk for rør i rør	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er utført arbeider på rør i nyere tid, ukjent årstall	
Er det montert 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**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er av eldre årgang og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2

Vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør. Det er utført arbeider på rørene i nyere tid, men årstall er ukjent. Det er ikke etablert avrenning til sluk for rør-i-rør, og det er ikke montert fordelerskap. Deler av rørene er av eldre årgang og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og det må påregnes utskiftning på sikt.

6.12 Elektrisk — TG-IU



Ikke besiktiget

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Skap var låst på befaring. Eier bekrefter at de har hatt eltisyn.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Ikke tilgjengelig på befaring

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
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. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu, og det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.15 Våtrom TG-3



Hulltaking, ingen avvik registrert



Eldre plastsluk



Bad/wc

Generell beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, belysning, elektrisk håndkletørker, servant med innredning, dusjhjørne med glassdør.

Våtrom TG3

Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk med ukjent byggeår og det kan være i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk og membran fra ukjent byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltaking ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne-Berit Herstad	9578-5999-4-1991074	2026-08-30 09:43:09

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0332/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tidemands gate 2, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Nina Nylander, Mette Thoresen, Anne-Berit Herstad

Fullmektige
Anne-Berit Herstad for Nina Nylander, Mette Thoresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Knut Arnesøn Herstad

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90455350
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: jeg har ikke en samsvarserklæring. Men min far fortalte at tilsynet ble godkjent etter at et par utbedringer ble gjort. Boligelektrikeren utførte utbedringene og rapporterte dette inn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? mai/juni 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: oppheng mm er gjort klart til evt oppkobling i garasjen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0332/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne-Berit Herstad	**2026-08-30**

Identifikasjon



Anne-Berit Herstad

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

Organisasjonsnummer: 979969163
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:30, Vestibylen, Tidemandsgate 2. (Vennligst ta med stol).

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arild William Harsson og Tove Mette Stensrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Endring i vedtektenes §9

Styret ønsker å endre kvartale innbetalinger av fellesutgiftene til månedlige innbetalinger. Dette fordi styret ønsker en jevnere kontantstrøm.

Første ledd i §9 i dagens vedtekter sier: "Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et **kvartalsvis** a kontobeløp."

Styret foreslår derfor å endre "kvartalsvis " til "månedlig".

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §9 endres fra kvartalsvis til månedlig betaling av a kontobeløp. Årsmøtet vedtar de oppdaterte vedtektene.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring i husordensreglenes punkter 1, 11, 14, 15 og 16.

Styret har erfart at husordensreglene ikke har vært tydelige nok for alle sameiere og beboere. Styret foreslår derfor å justere følgende punkter:

1. "gåstoler" spesifiseres.

11. Legge til setningen: "Før oppussing av våtrom som bad og kjøkken, må styret få tilsendt våtromssertifikatet til den som skal utføre arbeidet."

13. Punkt e) som forøvrig ikke har tekst, fjernes.

14. og 15. omnummeres til 15. og 16.

Nytt punkt 14. "Mating av fugler på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å hindre plager med rotter og mus."

Forslag til vedtak:
Vedlagte husordensregler vedtas av årsmøtet.

✓ **Vedtatt.**

8. Styrehonorar fra og med 8.april 2026

Fremmet av: Thrine Kallseter (S.23) og Arild Harsson (S. 4)

Forslag til vedtak:

> Styret skal få en godtgjørelse for sitt arbeid fra og med 8.april 2026, med halvparten til styrets leder og resten fordeles likt på de øvrige styremedlemmene. Godgjørelsens størrelse fastsettes av årsmøtet i 2027, for deretter å bli vurdert årlig.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget vil bli lagt inn i budsjett for 2027 og er på 40.000 kr.**

9. Kapitalinnkalling 1.

Styret foreslår å innkalle en ekstraordinær 3-måneders termin av fellskostnader i tillegg til de ordinære.

Styrets innstilling
Tilstandsanalyse av garasjekjelleren.
Det er saltutslag i garasjen. Bilene bringer med seg saltholdig vann. Kloridene følger porestrukturen i betongen inn til armeringen. Over tid vil jernet brytes helt ned, og betongen sprenges ut og løsner. Hvis man unnlater å gjøre noe med problemet i bærende konstruksjoner, kan dette få store konsekvenser.

Styret har fått vite at garasjekjelleren til nabosameiene i Nordraaks gate 3 og 5, og Tidemandsgate 4, har hatt store og alvorlige saltskader i sin garasjekjeller. Reparasjonen der kom opp i 11 millioner. Så langt, så ser det ikke ut til at vår garasjekjeller har så omfattende skader.

Styret ønsker likevel å engasjere en betongkonsulent så snart som mulig for å foreta undersøkelser og utarbeide rapport.

Oppussing av trapperommene.
Styret mener at trapperommet i B-oppgangen ikke er representativt. Det fremstår skittent og slitt, og har synlige merker etter hulltagingen i forbindelse med vannlekkasjen i begynnelsen av 2025.

I 2026 ønsker styret å vaske, sparkle, legge på armeringsduk, og male takene og veggene.

Mur og gjerde mot Frognerveien.
Deler av muren mot Frognerveien har gjennom flere år hellet mot fortauet. Denne vinterens tele har presset muren ytterligere ut. Styret er usikker på om risikoen er for stor hvis vi venter med å rehabilitere muren, den fine hekken vil jo gå tapt. Styret ønsker derfor å engasjere en geotekniker for å sjekke dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å innkalle en ekstraordinær kvartalstermin til dekning av felleskostnader. Den kommer i tillegg til de ordinære terminene. Styret fastsetter tidspunktet for slik ekstraordinær innkalling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Kapitalinnkalling 2. Installasjon av brannvarsler i alle leiligheter

I fjor vedtok årsmøtet en ekstra kapitalinnkalling som blant annet skulle gå til installasjon av automatisk brannvarsler i fellesområdet. Budsjettet for dette prosjektet var 280 000,- NOK. Siden årsresultat for 2025, inkluderer disse pengene, så betyr at årsresultatet på 186 472,- egentlig er et underskudd på 93 528.

Styret har mottat priser og løsningsforslag fra tre tilbydere. I samtalen med leverandørene, så kom det frem at dagens regelverk for nyinstallasjoner krever at også leilighetene må inkluderes. Anlegg som kun dekker fellesområdene vil ikke bli godkjent av myndighetene. Et komplett anlegg vil koste sameiet ca 700 000,-.

Det er ikke noe lovkrav om å installere brannvarslingsanlegg i eldre boligbygg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fullmakt til å innkalle en ekstraordinær kvartalstermin til dekning av felleskostnader. Den kommer i tillegg til de ordinære terminene samt kapitalinnkallingen som er nevnt under punkt 9. Styret fastsetter tidspunktet for slik ekstraordinær innkalling

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Installasjonen av brannvarslingsanlegget utsettes. Restbeløpet på 186 tusen beholdes som en buffer for uventede kostnader.

Forslaget ble vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Furuseth
Nils Ole Martin Nordvik

Følgende stilte til valg:
Alexander Furuseth
Nils Ole Martin Nordvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Rolfsen

Følgende stilte til valg:
Marit Rolfsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5935
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:30, Vestibylen, Tidemandsgate 2. (Vennligst ta med stol).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring i vedtektenes §9
7. Endring i husordensreglenes punkter 1, 11, 14, 15 og 16.
8. Styrehonorar fra og med 8.april 2026
9. Kapitalinnkalling 1.
10. Kapitalinnkalling 2. Installasjon av brannvarsler i alle leiligheter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5935 revisjon.pdf
2. 5935 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Endring i vedtektenes §9

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre kvartale innbetalinger av fellesutgiftene til månedlige innbetalinger. Dette fordi styret ønsker en jevnere kontantstrøm.

Første ledd i §9 i dagens vedtekter sier: "Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et **kvartalsvis** a kontobeløp."

Styret foreslår derfor å endre "kvartalsvis " til "månedlig".

Forslag til vedtak

Vedtektenes §9 endres fra kvartalsvis til månedlig betaling av a kontobeløp. Årsmøtet vedtar de oppdaterte vedtektene.

Vedlegg

3. Vedtekter_20260408.pdf

Sak 7

Endring i husordensreglenes punkter 1, 11, 14, 15 og 16.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har erfart at husordensreglene ikke har vært tydelige nok for alle sameiere og beboere. Styret foreslår derfor å justere følgende punkter:

1. "gåstoler" spesifiseres.

11. Legge til setningen: "Før oppussing av våtrom som bad og kjøkken, må styret få tilsendt våtromssertifikatet til den som skal utføre arbeidet."

13. Punkt e) som forøvrig ikke har tekst, fjernes.

14. og 15. omnummeres til 15. og 16.

Nytt punkt 14. "Mating av fugler på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å hindre plager med rotter og mus."

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler vedtas av årsmøtet.

Vedlegg

4. Husordensregler_20260408.pdf

Sak 8

Styrehonorar fra og med 8.april 2026

Forslag fremmet av:
Thrine Kallseter (S.23) og Arild Harsson (S. 4)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret skal få en godtgjørelse for sitt arbeid fra og med 8.april 2026, med halvparten til styrets leder og resten fordeles likt på de øvrige styremedlemmene. Godgjørelsens størrelse fastsettes av årsmøtet i 2027, for deretter å bli vurdert årlig.

Vedlegg

5. Forslag_om_styrehonorar.pdf

Sak 9

Kapitalinnkalling 1.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innkalle en ekstraordinær 3-måneders termin av fellskostnader i tillegg til de ordinære.

Styrets innstilling

Tilstandsanalyse av garasjekjelleren.
Det er saltutslag i garasjen. Bilene bringer med seg saltholdig vann. Kloridene følger porestrukturen i betongen inn til armeringen. Over tid vil jernet brytes helt ned, og betongen sprenges ut og løsner. Hvis man unnlater å gjøre noe med problemet i bærende konstruksjoner, kan dette få store konsekvenser.

Styret har fått vite at garasjekjelleren til nabosameiene i Nordraaks gate 3 og 5, og Tidemandsgate 4, har hatt store og alvorlige saltskader i sin garasjekjeller. Reparasjonen der kom opp i 11 millioner. Så langt, så ser det ikke ut til at vår garasjekjeller har så omfattende skader.

Styret ønsker likevel å engasjere en betongkonsulent så snart som mulig for å foreta undersøkelser og utarbeide rapport.

Oppussing av trapperommene.
Styret mener at trapperommet i B-oppgangen ikke er representativt. Det fremstår skittent og slitt, og har synlige merker etter hulltagingen i forbindelse med vannlekkasjen i begynnelsen av 2025.

I 2026 ønsker styret å vaske, sparkle, legge på armeringsduk, og male takene og veggene.

Mur og gjerde mot Frognerveien.
Deler av muren mot Frognerveien har gjennom flere år hellet mot fortauet. Denne vinterens tele har presset muren ytterligere ut. Styret er usikker på om risikoen er for stor hvis vi venter med å rehabilitere muren, den fine hekken vil jo gå tapt. Styret ønsker derfor å engasjere en geotekniker for å sjekke dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innkalle en ekstraordinær kvartalstermin til dekning av felleskostnader. Den kommer i tillegg til de ordinære terminene. Styret fastsetter tidspunktet for slik ekstraordinær innkalling.

Sak 10

Kapitalinnkalling 2. Installasjon av brannvarsler i alle leiligheter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I fjor vedtok årsmøtet en ekstra kapitalinnkalling som blant annet skulle gå til installasjon av automatisk brannvarsler i fellesområdet. Budsjettet for dette prosjektet var 280 000,- NOK. Siden årsresultat for 2025, inkluderer disse pengene, så betyr at årsresultatet på 186 472,- egentlig er et underskudd på 93 528.

Styret har mottat priser og løsningsforslag fra tre tilbydere. I samtalen med leverandørene, så kom det frem at dagens regelverk for nyinstallasjoner krever at også leilighetene må inkluderes. Anlegg som kun dekker fellesområdene vil ikke bli godkjent av myndighetene. Et komplett anlegg vil koste sameiet ca 700 000,-.

Det er ikke noe lovkrav om å installere brannvarslingsanlegg i eldre boligbygg.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kapitalinnkalling 2. Installasjon av brannvarsler i alle leiligheter
- Mot Kapitalinnkalling 2. Installasjon av brannvarsler i alle leiligheter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får fullmakt til å innkalle en ekstraordinær kvartalstermin til dekning av felleskostnader. Den kommer i tillegg til de ordinære terminene samt kapitalinnkallingen som er nevnt under punkt 9. Styret fastsetter tidspunktet for slik ekstraordinær innkalling

2. Installasjonen av brannvarslingsanlegget utsettes. Restbeløpet på 186 tusen beholdes som en buffer for uventede kostnader.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Furuseth
- Nils Ole Martin Nordvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marit Rolfsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter.

I 2025 hadde vi tre vannlekkasjer.

I februar oppstod det en vannlekkasje under trappen i B-oppgangen. En kamerainspeksjon konstaterte et rørbrudd i det innvendige nedløpsrøret mellom første og underetasjen. Vannlekkasjen førte også til et strømbrudd i kjelleren som påvirket belysningen og garasjeporten. Vannet trengte inn i et sikringsskap og hovedstrømsbryteren for garasje og kjeller ble ødelagt. På grunn av alle vannskadene i 2024, så besluttet styret å dekke disse kostnadene selv denne gangen uten å trekke inn forsikringsselskapet.

I mai ble det oppdaget en vannlekkasje i et av bodområdene i underetasjen i B-oppgangen. Det ble konstatert en lekkasje i et avløpsrør mellom første og annen etasje. Rør og muffe hadde glidd fra hverandre. Gulv og kjøkkeninnredning på leiligheten i første etasje ble skadet. Saken ble meldt sameiets forsikringsselskap som utbedret skadene. *Sameiet ble belastet egenandelen på 12 000 NOK*.

I juni begynte det å dryppe fra himlingen i vestibylen. Rørleggeren fant at lekkasjen kom fra en av leilighetene i A-oppgangen. En skjøt i kaldtvannsrøret i veggen bak toalettet, hadde gått fra hverandre. Skaden ble meldt sameiets forsikringsselskap. *Sameiet ble belastet egenandel på 12 000 NOK*.

Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene

Arbeidet ble utført 28.-29. april av Norva Gravco. Sist gang dette ble gjort, var i 2014. Arbeidet gikk stort sett greit, uten store utfordringer og forsinkelser, men 16 leiligheter hadde fortsatt bad med gamle sluk som ikke lot seg gjennomspyle. I 1979 ble alle baderomsslukene feilmontert med 90 graders vinkel. Avløpsrørene ble likevel tilfredsstillende gjennomspylt da Norva Gravco spylte via badene i naboleilighetene. I løpet av årene som har gått siden bygget ble reist, har de fleste badene fått nye sluk i forbindelse med oppussinger.

Ny grunnvannspumpe

Vi har to grunnvannspumper i kjelleren. I april tentes det røde varsellyset på den høyre pumpen. Axflow ble tilkalt og de konstaterte at pumpen var defekt. Pumpen og motorvernet ble byttet.

Hagen og veggplanter

I 2025 bestod hagekomiteen av Astri (0103), Kari (0603), Ingrid (0402) og Erik (0106). Komiteens oppdrag var å planlegge replantingen etter dreneringsarbeidene høsten 24. Sammen med hagekonsulent Guri Haavi laget de en planteliste og tegning. Store og lave rododendron, syrinhortensia, rosa spirea, dvergsyrin og ferdigplen. Beplantningen med tilkjøring av matjord og legging av ferdigplen ble utført i mai av gartner Jon Harald Helleland.

På området som ble drenert høsten 24, ble røttene til villvinen fjernet. Den tørre og døde villvinen ble tatt ned av veggen i april. Da den skulle trekkes ned, så oppstod det skader på blikkpanelet på fasaden. Villvinen hadde vokst ikke bare på utsiden, men også på innsiden av panelet. I alle hast ble blikkenslager og lift bestilt. Det ble montert nytt blikkpanel. Bymiljøetaten ga styret en advarsel siden vi ikke hadde søkt om å stenge fortauet og parkeringen på gaten, men vi slapp bøter og gebyrer.

På beboermøtet 9.april ble det flertall for å fjerne resten av villvinen og hengepelargonia ut mot Tidemands gate. Villvinen mot Frognerveien ønsket man å beholde, men noe blåste riktignok ned senere på året.

I august ble røttene til hengepelargoniaen og villvinen mot Tidemands gate kuttet slik at de kunne tørke før man tok plantene ned. I begynnelsen av desember ble de tatt nennsomt ned uten at blikkpanelet ble skadet. Denne gangen hadde vi på forhånd søkt myndighetene om tillatelse, og gaten ble skiltet og fortauet sperret.

Nytt porttelefonanlegg

I juni kom AssistentPartner og installerte et nytt videoporttelefonisystem. Standard størrelse på skjermen var 3,5", men mot å betale pristillegg kunne de eierne som ønsket det, få installert en 7" skjerm isteden. AssistentPartner fikk tilgang til alle leilighetene og brukte halvannen dag på installasjonen. Systemet ser ut til å ha fungert godt fra første dag. Prosjektet ble finansiert av den kapitalinnkallingen som ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

Rist i nedkjørselen.

Risten som ligger inntil garasjeporten, var løs og laget litt støy når bilene kjørte over. På forsommeren ble ny gummilist montert og risten festet bedre, men rammen er litt skjev. Kanskje skyldes dette svak konstruksjon og dagens tyngre biler. Senere bør styret vurdere å bygge noe mer solid.

Skillevegg mellom leilighetene 603 og 604

Veggen løsnet. Det viste seg at hengslene var knekt på grunn av alder. De ble erstattet med nye hengsler og veggen ble satt opp igjen.

Garasjeporten

Servicetekniker oppdaget under et forebyggende vedlikeholdsbesøk den 22.september at wiresettet måtte byttes. Det ble utført like etter.

Brannalarm i alle fellesområdene.

Styret har jobbet med disse planene noen år, og på årsmøtet i 2025 ble det vedtatt en ekstra kapitalinnkalling til dette prosjektet. Budsjettet var på 280 000,- NOK. Styret mottok priser og løsningsforslag fra tre tilbydere.

I samtalen med leverandørene, så kom det frem at dagens regelverk for nyinstallasjoner krever at også leilighetene må inkluderes, anlegg som kun dekker fellesområdene vil ikke bli godkjent av myndighetene. Det er likevel mulig å starte med installasjon i fellesområdene nå, men innen tre år så må installasjonen være komplett.

Den rimeligste leverandøren tilbød installasjon i fellesområdene for 265 000,- NOK inkl. mva. Installasjon i alle eierseksjonene i løpet av tre år for 207 000,- NOK. Totalt 473 000,- for hele bygget. Betydelig lavere enn de to andre som begge hadde en totalpris på rundt 650 - 700 000,- NOK.

Daglig leder i firmaet med den laveste prisen virket svært kompetent og tillitsvekkende. Han presenterte en løsning basert på trådløse optiske røykvarslere, men da styret sjekket nøyere så fant vi ut følgende om denne leverandøren:

- Manglet FG-godkjenning.
- Ikke tilfredsstillende regnskap for 2024.
- Salgssjefen hos importøren hevder at deres optiske røykvarslere ikke er egnet i små lukkede kjøkken. Der bør det brukes multidetektorer.

Styret valgte derfor å se bort fra den rimeligste å leverandøren. Installasjon av brannalarm tas opp på ny igjen på det kommende årsmøtet.

Beredskapslager med vann

Styret har kjøpt inn 10 liter med vann til hver leilighet. De står lagret i en låst bod i kjelleren.

Norgespris på strøm

Sameiet har inngått avtale om Norgespris i perioden 1.10.25 – 31.12.26.

Fremtidige planer
Styret arbeider jevnlig med vedlikeholdsplanen. Den er ikke fullstendig ennå, men den foreløpige planen kan sendes på forespørsel.

Oppussing av trapperommet

Styret mener at trapperommene fremstår skitne og slitte. I 2026 ønsker styret å vaske, sparkle, legge på armeringsduk på veggene, og male takene og veggene. Blir en egen sak på det kommende årsmøte.

Garasjegulv og vegger.

Det er saltutslag i garasjen. Bilene bringer med seg saltholdig vann. Kloridene følger porestrukturen i betongen inn til armeringen. Over tid vil jernet brytes helt ned, og betongen sprenges ut og løsner. Hvis man unnlater å gjøre noe med problemet i bærende konstruksjoner, kan dette få store konsekvenser. Styret ønsker derfor å engasjere en betongkonsulent for å foreta undersøkelser og utarbeide en rapport.

Gamle vinduer og etterisolering
Det er behov for å skifte ut resten av de gamle vinduene. De er fra byggeåret og er nær slutten for teknisk levealder. Det merkes spesielt jo høyere opp i etasjene man bor. Utvendig termografi utført i januar 26 mens det var kuldegrader, viser stor forskjell på de nye vinduene som er i fasaden mot Tidemands gate (syd/øst) sammenlignet med vinduene i endeveggene (syd/vest + nord/øst) og vinduene mot Nordraaks gate (nord/vest). De gamle vinduene har et betydelig høyere varmetap.

Ellers viste termografien at ingen enkeltleiligheter utpeker seg med termiske mønstre som indikerer lekkasje, fukt eller unormalt varmetap. Observasjonene kan forklares med normale konstruktive kuldebroer og materialoppførsel i tegl. Bygget har utkragede balkongplater støpt i forlengelse av etasjeskiller/dekkekant uten kuldebrobryter. Dette gir kalde etasjebånd i IR-bildene og er typisk for perioden (energitap, men ikke skade). Teglfasader viser naturlige temperatur-forskjeller mellom stein og fuger vinterstid.

Når man bytter de gjenværende vinduene, så anbefaler styret at man også etterisolerer fasaden mot Nordraaks gate (syd/øst). Veggen bør i så fall isoleres på utsiden.

Vanntilførselsrørene i kjelleren
I 2015-2016 ble varmt- og kaldtvannsrørene fra kjelleren og opp til syvende etasje, skiftet. Rørene i kjelleren ble ikke byttet. Ifølge sameiets rørlegger er rørene der så gamle at store lekkasjer kan oppstå når som helst.

Bytte brikkelesere for åpning var hovedinngangsdør og garasjeport

Styret ønsker å bytte dagen brikkelesere med nye lesere hvor iLoq-nøklene brukes istedenfor de gamle RFID-brikkene. Styret mangler oversikt over hvor mange RFID-brikker som er utlevert i løpet av årene. Det er derfor sannsynlig at brikker er på avveie.

Balkongtakene.
På flere av balkongtakene har malingen begynt å flasse av. De ble malt for ca. 10 år siden.

Takbelegg

OPAK utarbeidet en rapport i forbindelse med en oversvømmelse på grunn av tett på taket i 2024. Rapporten fra 20.03.24, vurderer membranens restlevetid til 10 - 15 år. Styret anbefaler likevel at taket overvåkes da tunge installasjoner ved den ene leiligheten i 7.etasje, kan over tid skade membranen.

Inngangsdører til leilighetene

Flere av inngangsdørene er gamle, slitte og utette, og de tilfredsstiller ikke dagens brannkrav.

Annet

I 2025 fikk sameiet nye eiere

- Marina og Harald Skar, leilighet 601.
- Marit Rolfsen, leilighet 405.
- Marzie Sorati, leilighet 406.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Tidemandsg 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Tidemandsg 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: MPTJV-YBTCB-IJQTS-7APE5-L2NMH-PRBFK

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MPTJV-YBTCB-IJQTS-7APE5-L2NMH-PRBFK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2
ORG.NR. 979969163, KLIENTNR. 5935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 506 260	1 914 270	2 507 000	2 277 000
Ladeinntekter elbil		27 346	0	0	0
Andre inntekter	3	20 009	769 174	500	500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 553 615**	**2 683 444**	**2 507 500**	**2 277 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-251 032	-243 201	-328 780	-348 238
Revisjonshonorar	5	-7 236	-6 834	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-98 105	-93 623	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar		-11 993	-31 421	-5 000	-11 000
Drift og vedlikehold	6	-788 824	-1 305 239	-817 000	-661 800
Forsikringer		-310 519	-277 023	-341 000	-348 000
Kommunale avgifter	7	-485 780	-445 185	-491 000	-516 305
Energi/fyring	8	-215 117	-220 960	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 600	-176 641	-192 000	-197 760
Andre driftskostnader	9	-92 388	-105 784	-79 000	-91 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 438 595**	**-2 905 909**	**-2 561 780**	**-2 487 243**
DRIFTSRESULTAT		**115 020**	**-222 465**	**-54 280**	**-209 743**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	71 452	42 375	55 000	55 000
Finanskostnader		0	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**71 452**	**42 336**	**55 000**	**55 000**
ÅRSRESULTAT		**186 472**	**-180 129**	**720**	**-154 743**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-180 129		
Til opptjent egenkapital:		186 472	0		

BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2
ORG.NR. 979969163, KLIENTNR. 5935

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			

Dokument-ID 09222115557572599550 Signert AA, PS, RF, VM, DC

OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 589	35
Forskuddsbetalte kostnader		44 523	0
Andre kortsiktige fordringer	11	2 032	0
Driftskonto OBOS-banken		284 825	246 132
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 841	12 468
Sparekonto OBOS-banken		206 580	13 142
Sparekonto OBOS-banken II		0	7
SUM OMLØPSMIDLER		**558 389**	**271 784**
SUM EIENDELER		**558 389**	**271 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		186 784	312
SUM EGENKAPITAL		**186 784**	**312**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		230 165	163 348
Leverandørgjeld		97 468	64 174
Skyldige offentlige avgifter	12	19 959	20 708
Annen kortsiktig gjeld	13	24 013	23 242
SUM KORTSIKTIG GJELD		**371 605**	**271 472**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**558 389**	**271 784**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2026
Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2

Per Stensrud/s/ Richard Farnes/s/ Vidar Michelsen/s/

Dag Erik Christiansen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Dokument-ID 09222115557572599550 Signert AA, PS, RF, VM, DC

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av
de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 003 680
Kabel-tv	1 660
Ekstra kapitalinnkreving ihht årsmøtevedtak	500 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 506 260**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjealarmutrykning	3 400
Innflytningsgebyr	12 000
Nettinnbetalinger	2 164
Nøkler	1 695
Skilt	750
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 009**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-194 804
Påløpte feriepenger	-23 978
Arbeidsgiveravgift	-30 850
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-251 032**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Dokument-ID 09222115557572599550 Signert AA, PS, RF, VM, DC

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 236
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 236**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 711
Drift/vedlikehold VVS	-196 699
Drift/vedlikehold elektro	-213 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 659
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 103
Egenandel forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-788 824**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-218 355
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-258 434
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-485 780**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-215 117
SUM ENERGI / FYRING	**-215 117**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 005
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 515
Datautstyr	-6 892
Vakthold	-26 773
Renhold ved firmaer	-10 024
Andre driftskostnader	-934
Andre kontorkostnader	-2 444
Telefon, annet	-613
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 611
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-11 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-92 388**

NOTE 10

Dokument-ID 09222115557572599550 Signert AA, PS, RF, VM, DC

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	62 368
Renter av driftskonto i OBOS-banken	781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
Andre renteinntekter	1 458
SUM FINANSINNTEKTER	**71 452**

NOTE 11	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Andre kortsiktige fordringer	2 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 032**

NOTE 12	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-11 841
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 118
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 959**

NOTE 13	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-23 978
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 013**

Dokument-ID 09222115557572599550 Signert AA, PS, RF, VM, DC

Vedtekter for sameiet Tidemandsgate 2 (org.nr.979 969 163)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. De er senere endret flere ganger – sist 8.04.2026.

§1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tidemandsgate 2, og det ble opprettet ved tinglysning 5. september 1979 av Oslo kommunes seksjoneringsvedtak.

Sameiet er et kombinert bolig- og næringssameie som består av 36 boligseksjoner og en næringsseksjon knyttet til eiendommen gnr. 212 bnr. 85 i Oslo Kommune. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Den enkelte bruksenhet i Sameiet Tidemandsgate 2 omfatter en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av en nummerert:

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller
Bod
Kjølebod

Tilleggsdelene i bruksenheten kan bare overdras sammen med hoveddelen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesarealer.

§2 Formål

Sameiets formål er å

1. Ivareta driften av sameiet 2.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal 3.
3. Ivareta alle andre saker av interesse for seksjonseierne

§3 Seksjonene

Hver seksjonseier har overtatt sin seksjon/bruksenhet i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved et seksjonsnummer. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk for de forskjellige leilighetstypene:

Leilighetstype	Sameierbrøk
A, B, C og D	308/10024
E og F	122/10024
G og H	430/10024
Tannlegekontor	308/10024

Sameierbrøken angir den enkelte seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

En bruksenhet kan omfatte inntil to leilighetstyper med tilhørende sameiebrøker.

Den enkelte seksjonseier har med de begrensninger som følger av disse vedtekter og lovgivningen full og eksklusiv rettslig rådighet over sin bruksenhet.

Inngangen til bygget, garasjen samt fasaden mot hagen er kameraovervåket iht. godkjenning fra Datatilsynet.

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer slik som trapper, ganger, sykkelboder, tomteanlegg og grøntanlegg m.v. I sameiets 7. etg. finnes takterrasser som etter seksjonsbegjæringen er fellesareal, men som er til eksklusiv bruk kun for den seksjonseier som har sikret adkomst gjennom sin seksjon. Denne eksklusive bruken til nevnte takterrasser for de to seksjonene i 7 etasje bortfaller senest 1. januar 2049, jfr.-Eierseksjonslovens § 25 siste ledd. Sameiet skal ha tilgang til alle fellesarealer for inspeksjon og vedlikehold av installasjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse eller leie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Med unntak for næringsseksjonen blir overdragelse til juridisk person ikke godkjent med mindre noe annet følger av lovgivningen. Melding om overdragelse eller leieforhold samt informasjon om ny seksjonseier eller leietakers navn og adresse skal innleveres skriftlig til styret for behandling før innflytting kan finne sted. Dersom ikke styret har svart på henvendelsen innen 20 dager etter at meldingen kom frem skal søknaden regnes som godkjent. Ved eierskifte/leieskifte skal det betales et gebyr til sameiet. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret.

Styret skal normalt ikke godkjenne kortvarige leieforhold av bruksenhet eller del av bruksenhet. Med kortvarig menes kortere enn en måned.

En seksjonseier kan bare gjennomføre midlertidige tiltak på fellesarealene når styret forhåndssamtykker – herunder bytte av biloppstillingsplass – som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke til slik bytte av biloppstillingsplass dersom det foreligger en saklig grunn.

§4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter med husordensregler, og vedtak fattet av årsmøtet og styret samt den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig skade eller ulempe for andre. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruken som er avtalt eller forutsatt.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen har sameiet etter loven panterett for 2 –to - G (folketrygdens grunnbeløp) pr. seksjon i samsvar med § 31 i Eierseksjonsloven.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Uten forhåndssamtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre byggets fasader eller foreta utvendige installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting til annen type vindusglass, sette opp parabolantenne, innglasse terrasser/balkonger eller lignende. I de tilfeller hvor sakene er søknadspliktige skal de forelegges styret/alternativt årsmøtet før innsendelse til Plan og – bygningsetaten og styrets/alternativtårsmøtets uttalelse skal følge saken.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er alltid søknadspliktige, og skal forelegges styret før søknad sendes til myndighetene og styrets uttalelse skal følge saken

§ 5 Årsmøte

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned i samsvar med Eierseksjonslovens § 41. Styret innkaller skriftlig til seksjonseiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 –tyve- dagers varsel. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap samt forslag som skal behandles på møtet skal sendes ut sammen med innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet, eller innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av stemmene i sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles som til ordinært årsmøte, men med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmene i sameiet regnes etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Foruten seksjonseieren selv har husstandsmedlemmer møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, dog slik at hver fullmektig bare kan stemme for to fullmakter. Fullmektigen må være myndig og legge frem skriftlig, datert fullmakt. Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandlingen i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen. På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og eventuelt fastsette styrets godtgjørelse.
3. Budsjett
4. Fastsettelse av seksjonseiers betalingsplikt.
5. Valg av styremedlemmer og valgkomite
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøte ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Årsmøteprotokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i Seksjonsbrøk eller andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
3. Endringer i vedtektene når ikke loven stiller strengere krav
4. Samtykke til endring av formål ved bruksenheter eller samtykke til tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

§7 Styret

Til å forestå drift i sameiet velger seksjonseierne på årsmøte et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøte. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.
Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske styremedlemmer kan være styremedlemmer. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender og ansetter og sier opp forretningsfører, vaktmester og eventuelle andre ansatte, og utarbeider instruks for dem samt fastsetter deres godtgjørelse. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonslovens § 60 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

§8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av statsautorisert revisor eller registrert revisor, valgt på årsmøte.

§9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et månedlig a kontobeløp.

Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som mislighold.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Overskudd avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp med sikte på å konsolidere sameiets økonomi, og på en betryggende måte å sikre førsteklasses godt vedlikehold.

§10 Husorden/vedlikehold

Beboerne plikter å følge vanlige regler for husorden og er innforstått med at brudd på disse alminnelige normer anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Innvendig vann- og avløpsledning omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. Eierne av leiligheter i 7. etg. skal foreta vanlig vedlikehold av terrassen i tilknytning til deres seksjon. Disse terrassene er en del av taket og skal ikke måkes. Nødvendig adkomst går greit gjennom taklukene. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, trevirke på balkong og trevirke under vinduer på balkong.

Unnlatelse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Ovennevnte regler er ikke til hinder for at sameiet kan vedta å foreta vedlikehold på felles basis og bekoste dette.

§ 11 Mislighold

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. § 39 i Lov om Eierseksjoner eller pålegge seksjonseier salg av bruksenheten i samsvar med Eierseksjonslovens § 38.

§ 12 Leietager

Eventuelle utleiere skal sørge for at leietager leser og undertegner husordensreglene og regler for bruk av garasje før innflytting /bruksovertakelse. Seksjonseieren er ansvarlig for at hans leietager og eventuelle fremleietager gis særlig innføring i eiendommens nøkkelsystemer og alarmer.

Husordensregler for Sameiet Tidemandsgate 2

Sist endret 8.04.26

Ytre orden

1) Innkjørsel, entreen, trappeoppgang, felles kjellerrom og hage må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, gåstoler og lignende. Sykler og kjøretøyer settes på sted anvist av sameiet.

2) Enhver forsøpling av innkjørsel, entreen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3) Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å forandre bebyggelsens utseende. Det samme gjelder anbringelse av plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger utvendig og sette opp skilt, flaggstenger, TV-antenner eller liknende.

Fellesrom

4) Felles inngangsdører og garasjeport skal alltid holdes låst. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Seksjonseier må bekoste nye nøkler.

5) Det er ikke tillatt å lade biler med bruk av vanlig stikkontakt. (schuko) i sameiet. Elbiler og hybridbiler skal kun lades med godkjent ladeboks i garasjen.

6) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter hun/han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntre er.

7) Sameier plikter å fjerne snø og is fra balkong og/eller terrasse. Hvis dette ikke utføres, kan sameier bli ansvarlig for eventuell skade.

8) Skal ved lagres i bod, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i bygget.

9) Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager. Etter dette tidspunktet må det vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Stereo, radio og musikkinstrumenter må benyttes mest mulig dempet. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Indre orden:

10) Boring og banking i vegg eller bruk av annen støyende redskap er kun tillatt mellom klokken 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom klokken 12.00 og 17.00 på lørdager og søndager, men ikke høytidsdager.
Større oppussingsarbeider skal forhåndsvarsles med angivelse om antatt varighet og en kontaktperson.
Seksjonseier skal pålegge håndverkerne å gjøre rent etter seg i trapper og fellesarealer etter endt arbeidsdag. Dersom dette ikke skjer, kan Sameiet foreta rengjøring for seksjonseiers kostnad.
Innleide håndverkere må stoppe pigging eller tilsvarende støyende virksomhet innen kl. 16.00 på virkedager.
Avfall fra oppussingsprosjektet skal ikke være lagret på fortauet i mer enn 5 virkedager.

11) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten at det godkjennes av styret, som først vil konsultere faglig ekspertise.
Før oppussing av våtrom som bad og kjøkken, må styret få tilsendt våtromssertifikatet til den som skal utføre arbeidet.

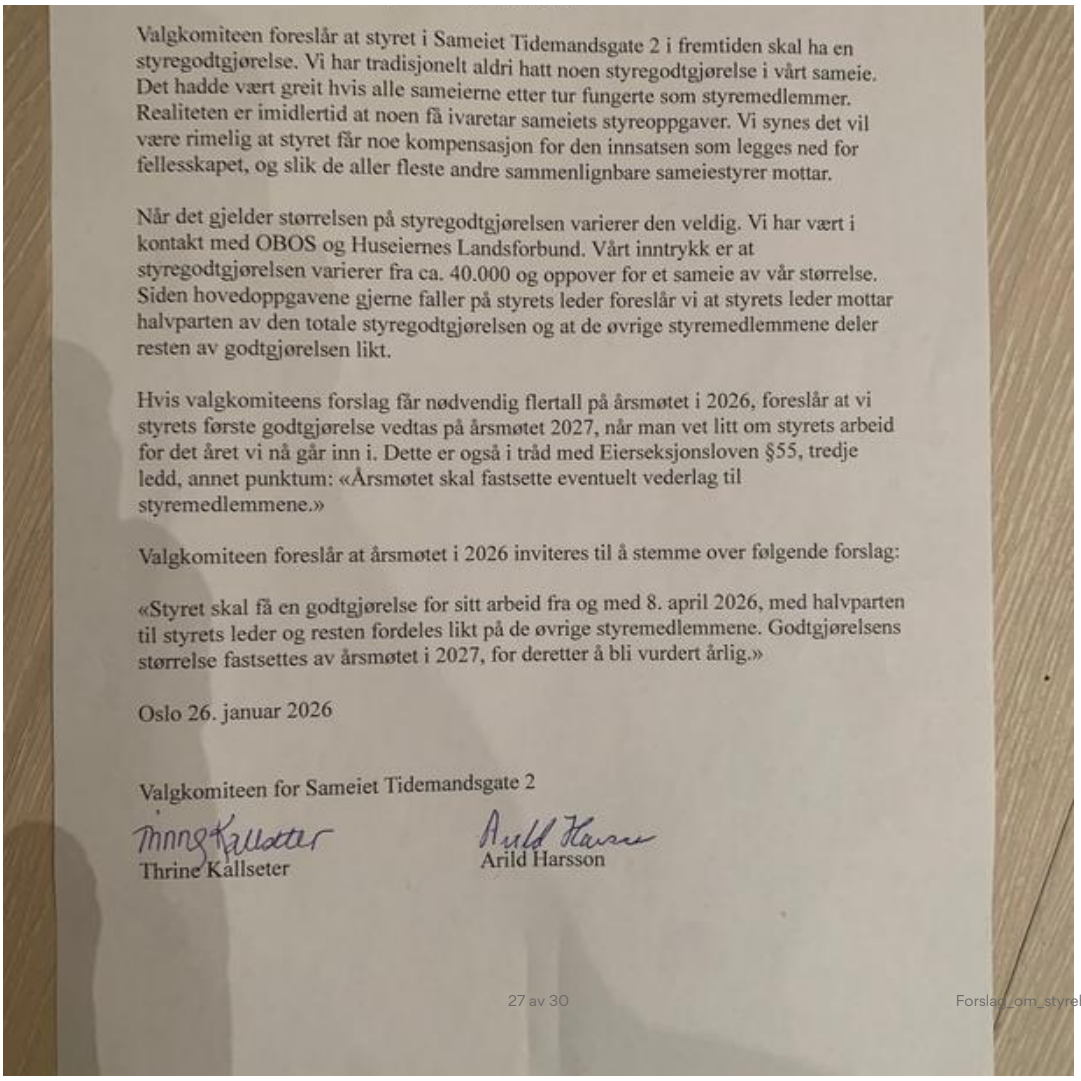
12) Grilling på terrassene er ikke tillatt med mindre det benyttes godkjent elektrisk grill eller gassgrill.

13) Hold av husdyr, med unntak av reptiler, er tillatt. Dyreeiere som har hund plikter å følge regler for husdyrhold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.
   a) Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
   b) Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer fjernes.
   c) Hund skal alltid ledsages av fører.
   d) Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det lager lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre.

14) Mating av fugler på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å hindre plager med rotter og mus.

15) Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hennes/hans husstand eller leieboer eller andre hun/han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

16) Eventuelle klager fra seksjonseierne over forhold eller tilstander i eiendommen må sendes skriftlig til Sameiets styre. Hvis man oppdager feil på eiendommen eller eiendommens tekniske anlegg, som krever øyeblikkelig utbedring, skal dette straks meldes fra til Sameiets styre.



Valgkomiteen foreslår at styret i Sameiet Tidemandsgate 2 i fremtiden skal ha en styregodtgjørelse. Vi har tradisjonelt aldri hatt noen styregodtgjørelse i vårt sameie. Det hadde vært greit hvis alle sameierne etter tur fungerte som styremedlemmer. Realiteten er imidlertid at noen få ivaretar sameiets styreoppgaver. Vi synes det vil være rimelig at styret får noe kompensasjon for den innsatsen som legges ned for fellesskapet, og slik de aller fleste andre sammenlignbare sameiestyrer mottar.

Når det gjelder størrelsen på styregodtgjørelsen varierer den veldig. Vi har vært i kontakt med OBOS og Huseiernes Landsforbund. Vårt inntrykk er at styregodtgjørelsen varierer fra ca. 40.000 og oppover for et sameie av vår størrelse. Siden hovedoppgavene gjerne faller på styrets leder foreslår vi at styrets leder mottar halvparten av den totale styregodtgjørelsen og at de øvrige styremedlemmene deler resten av godtgjørelsen likt.

Hvis valgkomiteens forslag får nødvendig flertall på årsmøtet i 2026, foreslår at vi styrets første godtgjørelse vedtas på årsmøtet 2027, når man vet litt om styrets arbeid for det året vi nå går inn i. Dette er også i tråd med Eierseksjonsloven §55, tredje ledd, annet punktum: «Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.»

Valgkomiteen foreslår at årsmøtet i 2026 inviteres til å stemme over følgende forslag:

«Styret skal få en godtgjørelse for sitt arbeid fra og med 8. april 2026, med halvparten til styrets leder og resten fordeles likt på de øvrige styremedlemmene. Godtgjørelsens størrelse fastsettes av årsmøtet i 2027, for deretter å bli vurdert årlig.»

Oslo 26. januar 2026

Valgkomiteen for Sameiet Tidemandsgate 2

Thrine Kallseter

Arild Harsson

Til årsmøtet 8. april 2026 i sameiet Tidemandsgate 2.

Innstilling fra Valgkomiteen.

I år er følgende styremedlemmer på valg: Vidar Michelsen, Richard Farnes og Dag Erik Christiansen. Alle tre har takket nei til gjenvalg. Det skyldes at Dag Erik allerede har flyttet og Vidar er på flyttefot. Begge har solgt sine sameieandeler. Richard har vært i styret i mange år og ønsker nå avløsning.

På denne bakgrunn foreslår valgkomiteen følgende nye styremedlemmer:

Nils Nordvik
Alexander Furuseth og
Marit Rolfsen

I samsvar med våre vedtekter foreslås både Nils Nordnes og Alexander Furuseth valgt for to år. Marit Rolfsen går inn i den pågående valgperioden til Dag Erik Christiansen. Marit Rolfsen velges derfor i første omgang for ett år.

Både Thrine Kallseter og Arild Harsson er villig til å sitte i valgkomiteen ett år til.

Oslo 26. januar 2026

Thrine Kallseter
Thrine Kallseter

Arild Harsson
Arild Harsson

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 5935 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Anders Myren Røste
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: a.roste@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0332/26 . Vår ref.: 5935-1-05 Dato: 28.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Tidemandsg 2
Organisasjonsnr:	979969163
Seksjonseier:	Herstad (bo), Knut Arnesøn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Tidemands Gate 2, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	212
Bnr.	857

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 72717880.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker å få opplyst om kjøpers nåværende adresse, samt om leiligheten skal bebos av kjøper. Kjøper må betale et innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 3.000,-. Gebyret skal dekke evt. utgifter ved slitasje av trapperom, inngangsdører, heis osv. i forbindelse med flyttingen. Faktura blir sendt ny eier. Styret i Boligsameiet Tidemandsgate 2 foretrekker at OBOS innkrever flyttegebyr på kr.3000 på våre vegne mot en godtgjørelse som svarer til en kvart timepris (som beskrevet av deg nedenfor). Til din info vil styret bruke deler av flyttegebyret til å utarbeide nytt skilt til postkasse, nytt tavleskilt til inngangspartiet og nytt skilt til ringeklokken for ny sameier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 822,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 822,33	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 222,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 810,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Stensrud, e-post: tidemandsgate2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for sameiet Tidemandsgate 2 (org.nr.9799699163)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. De er senere endret flere ganger – sist 10. mai 2022.

§1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tidemandsgate 2, og det ble opprettet ved tinglysning 5. september 1979 av Oslo kommunes seksjoneringsvedtak.

Sameiet er et kombinert bolig- og næringssameie som består av 36 boligseksjoner og en næringsseksjon knyttet til eiendommen gnr. 212 bnr. 85 i Oslo Kommune. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Den enkelte bruksenhet i Sameiet Tidemandsgate 2 omfatter en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av en nummerert:

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller
Bod
Kjølebod

Tilleggsdelene i bruksenheten kan bare overdras sammen med hoveddelen.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesarealer.

§2 Formål

Sameiets formål er å

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av interesse for seksjonseierne

§3 Seksjonene

Hver seksjonseier har overtatt sin seksjon/bruksenhet i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved et seksjonsnummer. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk for de forskjellige leilighetstypene:

Leilighetstype:	Sameierbrøk
A,B,C og D	308/10024
E og F	122/10024
G og H	430/10024
Tannlegekontor	308/10024

Sameierbrøken angir den enkelte seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

En bruksenhet kan omfatte inntil to leilighetstyper med tilhørende sameiebrøker.

Den enkelte seksjonseier har med de begrensninger som følger av disse vedtekter og lovgivningen full og eksklusiv rettslig rådighet over sin bruksenhet.

Inngangen til bygget, garasjen samt fasaden mot hagen er kameraovervåket iht. godkjenning fra Datatilsynet.

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer slik som trapper, ganger, sykkelboder, tomteanlegg og grøntanlegg m.v. I sameiets 7. etg. finnes takterrasser som etter seksjonsbegjæringen er fellesareal, men som er til eksklusiv bruk kun for den seksjonseier som har sikret adkomst gjennom sin seksjon. Denne eksklusive bruken til nevnte takterrasser for de to seksjonene i 7 etasje bortfaller senest 1. januar 2049, jfr.-Eierseksjonslovens § 25 siste ledd. Sameiet skal ha tilgang til alle fellesarealer for inspeksjon og vedlikehold av installasjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse eller leie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Med unntak for næringsseksjonen blir overdragelse til juridisk person ikke godkjent med mindre noe annet følger av lovgivningen. Melding om overdragelse eller leieforhold samt informasjon om ny seksjonseier eller leietakers navn og adresse skal innleveres skriftlig til styret for behandling før innflytting kan finne sted. Dersom ikke styret har svart på henvendelsen innen 20 dager etter at meldingen kom frem skal søknaden regnes som godkjent.

Styret skal normalt ikke godkjenne kortvarige leieforhold av bruksenhet eller del av bruksenhet. Med kortvarig menes kortere enn en måned

En seksjonseier kan bare gjennomføre midlertidige tiltak på fellesarealene når styret forhåndssamtykker – herunder bytte av biloppstillingsplass – som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke til slik bytte av biloppstillingsplass dersom det foreligger en saklig grunn.

§4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter med husordensregler, og vedtak fattet av årsmøtet og styret samt den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig skade eller ulempe for andre. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruken som er avtalt eller forutsatt.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen har sameiet etter loven panterett for 2 –to - G (folketrygdens grunnbeløp) pr. seksjon i samsvar med § 31 i Eierseksjonsloven.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Uten forhåndssamtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre byggets fasader eller foreta utvendige installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting til annen type vindusglass, sette opp parabolantenne, innglasse terrasser/balkonger eller lignende. I de tilfeller hvor sakene er søknadspliktige skal de forelegges styret/alternativt årsmøtet før innsendelse til Plan og – bygningsetaten og styrets/alternativtårsmøtets uttalelse skal følge saken.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er alltid søknadspliktige, og skal forelegges styret før søknad sendes til myndighetene og styrets uttalelse skal følge saken

§ 5 Årsmøte

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned i samsvar med Eierseksjonslovens § 41. Styret innkaller skriftlig til seksjonseiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 –tyve- dagers varsel. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap samt forslag som skal behandles på møtet skal sendes ut sammen med innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet, eller innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av stemmene i sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles som til ordinært årsmøte, men med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmene i sameiet regnes etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Foruten seksjonseieren selv har husstandsmedlemmer møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, dog slik at hver fullmektig bare kan stemme for to fullmakter. Fullmektigen må være myndig og legge frem skriftlig, datert fullmakt. Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandlingen i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen. På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og eventuelt fastsette styrets godtgjørelse.
3. Budsjett
4. Fastsettelse av seksjonseiers betalingsplikt.
5. Valg av styremedlemmer og valgkomite
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøte ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Årsmøteprotokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i Seksjonsbrøk eller andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
3. Endringer i vedtektene når ikke loven stiller strengere krav
4. Samtykke til endring av formål ved bruksenheter eller samtykke til tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

§7 Styret

Til å forestå drift i sameiet velger seksjonseierne på årsmøte et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøte. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styreleder ~~nestleder~~ og styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske

styremedlemmer kan være styremedlemmer. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender og ansetter og sier opp forretningsfører, vaktmester og eventuelle andre ansatte, og utarbeider instruks for dem samt fastsetter deres godtgjørelse. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonslovens § 60 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

§8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av statsautorisert revisor eller registrert revisor, valgt på årsmøte.

§9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et kvartalsvis a kontobeløp.

Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som mislighold.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Overskudd avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp med sikte på å konsolidere sameiets økonomi, og på en betryggende måte å sikre førsteklasses godt vedlikehold.

§10 Husorden/vedlikehold

Beboerne plikter å følge vanlige regler for husorden og er innforstått med at brudd på disse alminnelige normer anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Innvendig vann- og avløpsledning omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger fra og med

seksjonens sikringsboks. Eierne av leiligheter i 7. etg. skal foreta vanlig vedlikehold av terrassen i tilknytning til deres seksjon. Disse terrassene er en del av taket og skal ikke måkes. Nødvendig adkomst går greit gjennom taklukene. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, trevirke på balkong og trevirke under vinduer på balkong.

Unnlatelse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Ovennevnte regler er ikke til hinder for at sameiet kan vedta å foreta vedlikehold på felles basis og bekoste dette.

§ 11 Mislighold

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. § 39 i Lov om Eierseksjoner eller pålegge seksjonseier salg av bruksenheten i samsvar med Eierseksjonslovens § 38.

§ 12 Leietaker

Eventuelle utleiere skal sørge for at leietaker leser og undertegner husordensreglene og regler for bruk av garasje før innflytting /bruksovertakelse. Seksjonseieren er ansvarlig for at hans leietaker og eventuelle fremleietaker gis særlig innføring i eiendommens nøkkelsystemer og alarmer.

Vedtekter for sameiet Tidemandsgate 2 (org.nr.979 969 163)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. De er senere endret flere ganger – sist 8.04.2026.

§1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tidemandsgate 2, og det ble opprettet ved tinglysning 5. september 1979 av Oslo kommunes seksjoneringsvedtak.

Sameiet er et kombinert bolig- og næringssameie som består av 36 boligseksjoner og en næringsseksjon knyttet til eiendommen gnr. 212 bnr. 85 i Oslo Kommune. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Den enkelte bruksenhet i Sameiet Tidemandsgate 2 omfatter en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av en nummerert:

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller
Bod
Kjølebod

Tilleggsdelene i bruksenheten kan bare overdras sammen med hoveddelen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesarealer.

§2 Formål

Sameiets formål er å

1. Ivareta driften av sameiet 2.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal 3.
3. Ivareta alle andre saker av interesse for seksjonseierne

§3 Seksjonene

Hver seksjonseier har overtatt sin seksjon/bruksenhet i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved et seksjonsnummer. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk for de forskjellige leilighetstypene:

Leilighetstype	Sameierbrøk
A, B, C og D	308/10024
E og F	122/10024
G og H	430/10024
Tannlegekontor	308/10024

Sameierbrøken angir den enkelte seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

En bruksenhet kan omfatte inntil to leilighetstyper med tilhørende sameiebrøker.

Den enkelte seksjonseier har med de begrensninger som følger av disse vedtekter og lovgivningen full og eksklusiv rettslig rådighet over sin bruksenhet.

Inngangen til bygget, garasjen samt fasaden mot hagen er kameraovervåket iht. godkjenning fra Datatilsynet.

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer slik som trapper, ganger, sykkelboder, tomteanlegg og grøntanlegg m.v. I sameiets 7. etg. finnes takterrasser som etter seksjonsbegjæringen er fellesareal, men som er til eksklusiv bruk kun for den seksjonseier som har sikret adkomst gjennom sin seksjon. Denne eksklusive bruken til nevnte takterrasser for de to seksjonene i 7 etasje bortfaller senest 1. januar 2049, jfr.-Eierseksjonslovens § 25 siste ledd. Sameiet skal ha tilgang til alle fellesarealer for inspeksjon og vedlikehold av installasjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse eller leie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Med unntak for næringsseksjonen blir overdragelse til juridisk person ikke godkjent med mindre noe annet følger av lovgivningen. Melding om overdragelse eller leieforhold samt informasjon om ny seksjonseier eller leietakers navn og adresse skal innleveres skriftlig til styret for behandling før innflytting kan finne sted. Dersom ikke styret har svart på henvendelsen innen 20 dager etter at meldingen kom frem skal søknaden regnes som godkjent. Ved eierskifte/leieskifte skal det betales et gebyr til sameiet. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret.

Styret skal normalt ikke godkjenne kortvarige leieforhold av bruksenhet eller del av bruksenhet. Med kortvarig menes kortere enn en måned.

En seksjonseier kan bare gjennomføre midlertidige tiltak på fellesarealene når styret forhåndssamtykker – herunder bytte av biloppstillingsplass – som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke til slik bytte av biloppstillingsplass dersom det foreligger en saklig grunn.

§4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter med husordensregler, og vedtak fattet av årsmøtet og styret samt den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig skade eller ulempe for andre. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruken som er avtalt eller forutsatt.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen har sameiet etter loven panterett for 2 –to - G (folketrygdens grunnbeløp) pr. seksjon i samsvar med § 31 i Eierseksjonsloven.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Uten forhåndssamtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre byggets fasader eller foreta utvendige installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting til annen type vindusglass, sette opp parabolantenne, innglasse terrasser/balkonger eller lignende. I de tilfeller hvor sakene er søknadspliktige skal de forelegges styret/alternativt årsmøtet før innsendelse til Plan og – bygningsetaten og styrets/alternativtårsmøtets uttalelse skal følge saken.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er alltid søknadspliktige, og skal forelegges styret før søknad sendes til myndighetene og styrets uttalelse skal følge saken

§ 5 Årsmøte

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned i samsvar med Eierseksjonslovens § 41. Styret innkaller skriftlig til seksjonseiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 –tyve- dagers varsel. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap samt forslag som skal behandles på møtet skal sendes ut sammen med innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet, eller innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av stemmene i sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles som til ordinært årsmøte, men med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmene i sameiet regnes etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Foruten seksjonseieren selv har husstandsmedlemmer møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, dog slik at hver fullmektig bare kan stemme for to fullmakter. Fullmektigen må være myndig og legge frem skriftlig, datert fullmakt. Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandlingen i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen. På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og eventuelt fastsette styrets godtgjørelse.
3. Budsjett
4. Fastsettelse av seksjonseiers betalingsplikt.
5. Valg av styremedlemmer og valgkomite
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøte ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Årsmøteprotokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i Seksjonsbrøk eller andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
3. Endringer i vedtektene når ikke loven stiller strengere krav
4. Samtykke til endring av formål ved bruksenheter eller samtykke til tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

§7 Styret

Til å forestå drift i sameiet velger seksjonseierne på årsmøte et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøte. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.
Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske styremedlemmer kan være styremedlemmer. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender og ansetter og sier opp forretningsfører, vaktmester og eventuelle andre ansatte, og utarbeider instruks for dem samt fastsetter deres godtgjørelse. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonslovens § 60 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

§8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av statsautorisert revisor eller registrert revisor, valgt på årsmøte.

§9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et månedlig a kontobeløp.

Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som mislighold.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Overskudd avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp med sikte på å konsolidere sameiets økonomi, og på en betryggende måte å sikre førsteklasses godt vedlikehold.

§10 Husorden/vedlikehold

Beboerne plikter å følge vanlige regler for husorden og er innforstått med at brudd på disse alminnelige normer anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Innvendig vann- og avløpsledning omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. Eierne av leiligheter i 7. etg. skal foreta vanlig vedlikehold av terrassen i tilknytning til deres seksjon. Disse terrassene er en del av taket og skal ikke måkes. Nødvendig adkomst går greit gjennom taklukene. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, trevirke på balkong og trevirke under vinduer på balkong.

Unnlatelse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Ovennevnte regler er ikke til hinder for at sameiet kan vedta å foreta vedlikehold på felles basis og bekoste dette.

§ 11 Mislighold

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. § 39 i Lov om Eierseksjoner eller pålegge seksjonseier salg av bruksenheten i samsvar med Eierseksjonslovens § 38.

§ 12 Leietager

Eventuelle utleiere skal sørge for at leietager leser og undertegner husordensreglene og regler for bruk av garasje før innflytting /bruksovertakelse. Seksjonseieren er ansvarlig for at hans leietager og eventuelle fremleietager gis særlig innføring i eiendommens nøkkelsystemer og alarmer.

Husordensregler for Sameiet Tidemandsgate 2

Sist endret 8.04.26

Ytre orden

1) Innkjørsel, entreen, trappeoppgang, felles kjellerrom og hage må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, gåstoler og lignende. Sykler og kjøretøyer settes på sted anvist av sameiet.

2) Enhver forsøpling av innkjørsel, entreen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3) Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å forandre bebyggelsens utseende. Det samme gjelder anbringelse av plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger utvendig og sette opp skilt, flaggstenger, TV-antenner eller liknende.

Fellesrom

4) Felles inngangsdører og garasjeport skal alltid holdes låst. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Seksjonseier må bekoste nye nøkler.

5) Det er ikke tillatt å lade biler med bruk av vanlig stikkontakt. (schuko) i sameiet. Elbiler og hybridbiler skal kun lades med godkjent ladeboks i garasjen.

6) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter hun/han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntre er.

7) Sameier plikter å fjerne snø og is fra balkong og/eller terrasse. Hvis dette ikke utføres, kan sameier bli ansvarlig for eventuell skade.

8) Skal ved lagres i bod, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i bygget.

9) Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager. Etter dette tidspunktet må det vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Stereo, radio og musikkinstrumenter må benyttes mest mulig dempet. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Indre orden:

10) Boring og banking i vegg eller bruk av annen støyende redskap er kun tillatt mellom klokken 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom klokken 12.00 og 17.00 på lørdager og søndager, men ikke høytidsdager.
Større oppussingsarbeider skal forhåndsvarsles med angivelse om antatt varighet og en kontaktperson.
Seksjonseier skal pålegge håndverkerne å gjøre rent etter seg i trapper og fellesarealer etter endt arbeidsdag. Dersom dette ikke skjer, kan Sameiet foreta rengjøring for seksjonseiers kostnad.
Innleide håndverkere må stoppe pigging eller tilsvarende støyende virksomhet innen kl. 16.00 på virkedager.
Avfall fra oppussingsprosjektet skal ikke være lagret på fortauet i mer enn 5 virkedager.

11) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten at det godkjennes av styret, som først vil konsultere faglig ekspertise.
Før oppussing av våtrom som bad og kjøkken, må styret få tilsendt våtromssertifikatet til den som skal utføre arbeidet.

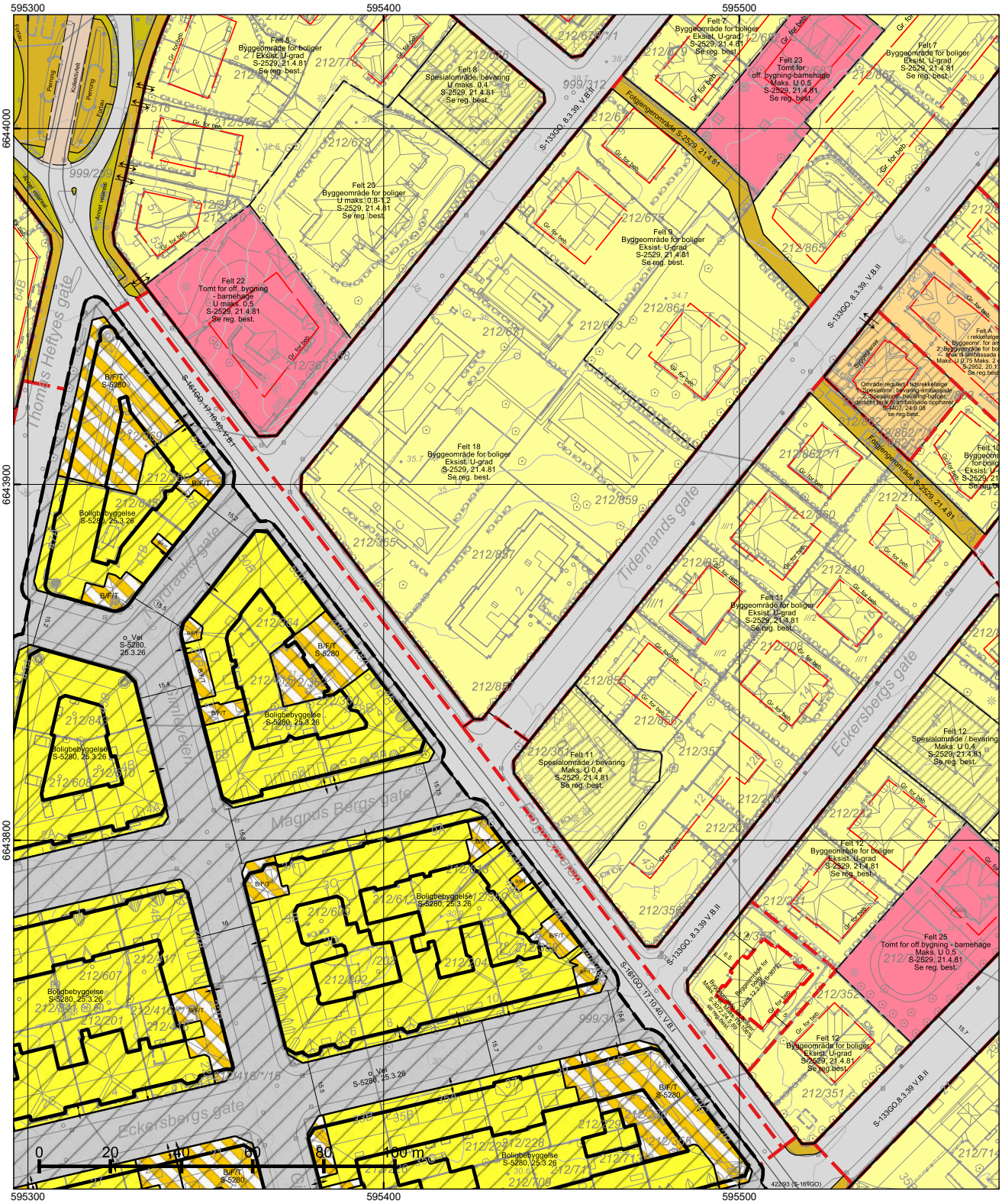
12) Grilling på terrassene er ikke tillatt med mindre det benyttes godkjent elektrisk grill eller gassgrill.

13) Hold av husdyr, med unntak av reptiler, er tillatt. Dyreeiere som har hund plikter å følge regler for husdyrhold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.
   a) Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
   b) Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer fjernes.
   c) Hund skal alltid ledsages av fører.
   d) Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det lager lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre.

14) Mating av fugler på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å hindre plager med rotter og mus.

15) Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hennes/hans husstand eller leieboer eller andre hun/han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

16) Eventuelle klager fra seksjonseierne over forhold eller tilstander i eiendommen må sendes skriftlig til Sameiets styre. Hvis man oppdager feil på eiendommen eller eiendommens tekniske anlegg, som krever øyeblikkelig utbedring, skal dette straks meldes fra til Sameiets styre.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
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: 162310/ 86538832

Deres ref.:

Adresse: Tidemands gate 2

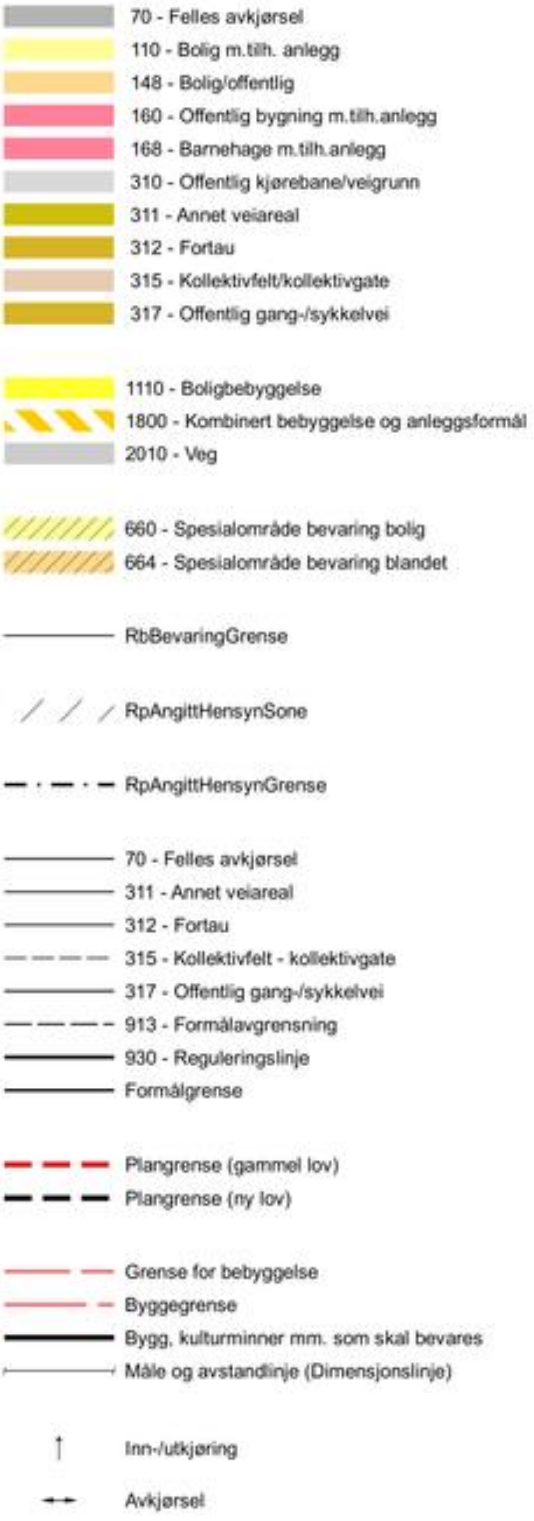
Kommentar:

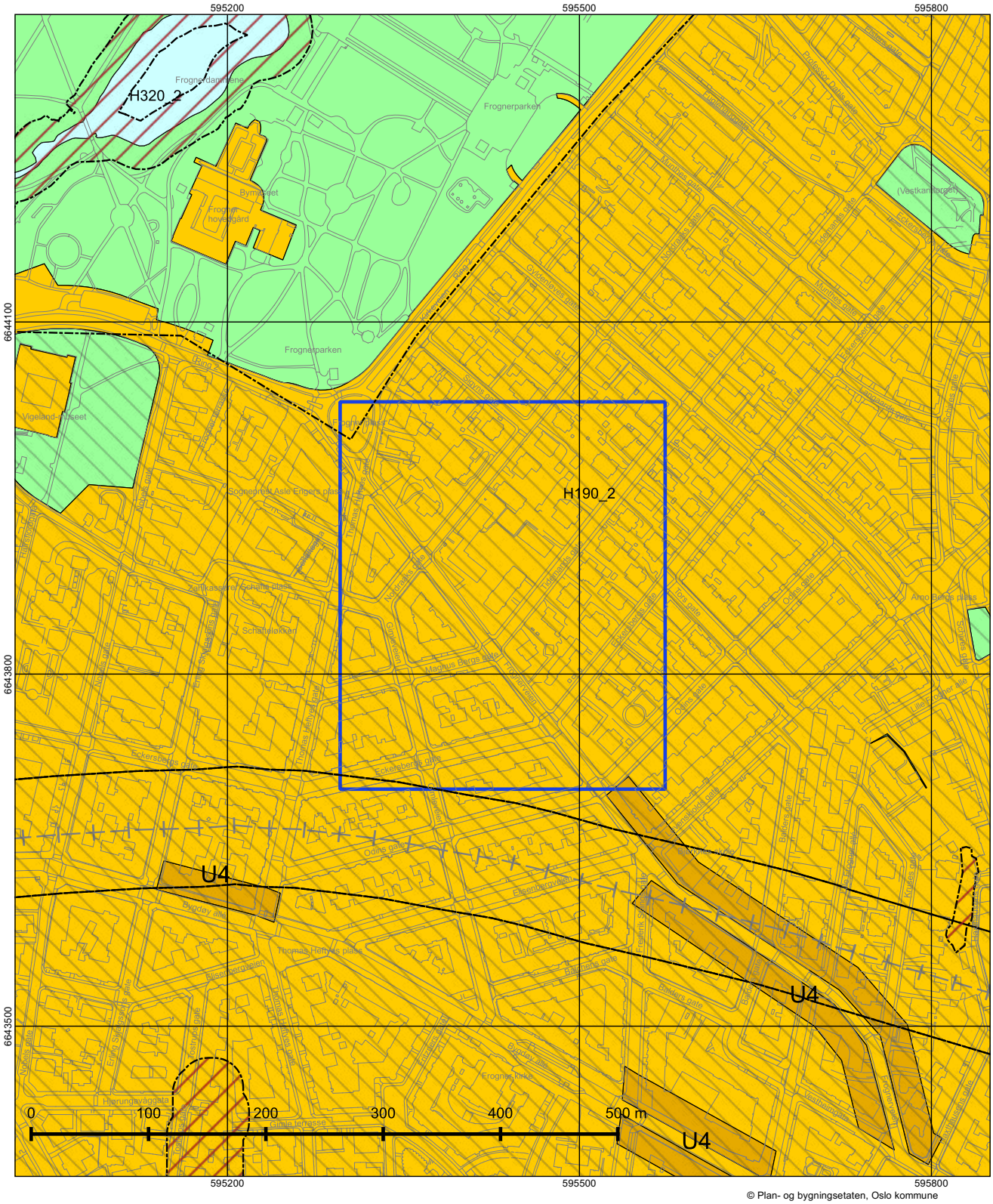
Gnr/Bnr: 212/857

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)




595200
595500
595800
6644100
6643800
6643500
H320_2
H190_2
U4
U4
U4
Frognerparken
Frognerdammene
Bymuseet
Frogner hovedgård
Vigeland-museet
Ring 3
Odins gate
Thomas Heftyes gate
Eckersbergs gate
Schanselokket
Sofienbergparken
Asle Engers plass
Arne Bergs plass
Magnus Bergs vei
Gyldenløves gate
Nobelsgate
Bygdøy allé
Frognerkilen
Hjeronymusgata
Elisenbergveien
Bygdøy terrasse
Bygdøy alle
Bogstadveien
Bogstadsvingen
Bogstadsvingen
Bogstadsvingen

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538832
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 857.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 857.

GNR. 212 BNR. 857

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1897.

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

1933 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2529

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

Vedtaksdato: 21.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101649
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. For de enkelte boligfelt gjelder følgende bestemmelser:
a) Maksimal etasjehøyde skal være:

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

b) Ved nybygg skal maks. 20% av leilighetene ha 2 rom og kjøkken. De øvrige leilighetene skal være 3 rom og kjøkken eller større.
Ved ombygging skal en følge samme norm for leilighetsfordeling dersom dette ikke er til ulempe for de som bor i huset og fortsatt skal bli boende eller dersom planløsningen gjør dette spesielt vanskelig.
c) For feltene 19A - 20 skal bebyggelsen ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
Parkeringsanlegg over bakken i bebyggelsen skal regnes med i etasjetallet. Hvis deler av den eksisterende bygningsmasse blir stående, skal tilhørende tomteareal trekkes fra beregningsgrunnlaget ved utregning av feltets maksimalt tillatte gulvareal.
Følgende felt skal utbygges etter samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Felt 19A, 19B
- Felt 20
d) For ny bebyggelse skal det opparbeides sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter bygningsrådets anvisninger. Kvartalslekeplassene kan - etter en samlet plan og vurdering av tilliggende felter - delvis innpasses i de offentlige fotgjengerområder, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69 nr.3.

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

§ 6. Innenfor eiendommer regulert til spesialområde - bevaring - skal alle bygningene bevares. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.
Bebyggelsen på Prof. Dahls gate 44/44b skal benyttes til offentlig barnehage.
De øvrige eiendommer skal fortrinnsvis benyttes til boligformål, men det kan tillates innpasset funksjoner av sosial karakter.
Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygninger.

§ 7. På feltene 22, 23, 24, 25 og 26 bør eksisterende bygninger søkes bevart og ved eventuelle endringer bør det tas hensyn til bygningenes antikvariske verdi. Nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse og bygningenes høyde skal maks. være 2 etasjer.

§ 8. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan bør den verdifulleste del av vegetasjonen søkes bevart og innpasses i den nye bebyggelse. Dette gjelder spesielt trær langs gater og i særlig grad i området mot Kirkeveien.

§ 9. For all ny bebyggelse (boliger, kontorer/forretninger og offentlige bygninger) skal det skaffes biloppstillingsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Plassene skal fortrinnsvis anlegges i garasjebygg på eget område, men der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet forlange at parkeringsdekning og atkomster samordnes for flere felt. For den øvrige bebyggelse skal parkeringsplasser i prinsippet opparbeides på egen grunn.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Skaara Arkitekter AS
Drammensveien 130 C
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.11.2023
Christian Eeg	201402635 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse: TIDEMANDS GATE 2 Eiendom: 212/857/0/0
Tiltakshaver: TANNLEGESENTERET TIDEMANDS GATE 2 SAMEIE Søker: Skaara Arkitekter AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Tidemands gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i underetasje fra bolig til tannlegekontor, mottatt 14.11.2023.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402635			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan		26.02.2014	1/10

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
TANNLEGESENTERET TIDEMANDS GATE 2 SAMEIE, Tidemands gate 2, 0266 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Størmer, Georg
Tidemands gate 2

0266 OSLO

Lien, Jan B.
Høgdaveien 24

0680 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950029194	95/82194

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	21. desember 1995

Arbeidssted : 212/0857 Tidemands gate 2
Byggherre : Størmer, Georg, Tidemands gate 2, 0266 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV 2 LEILIGHETER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd. Ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
ØK/TL

KOPI

Oslo den 23.8.1980

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Tidemands gate 2

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Tidemandsgt. 2 A/S v/adv. J.H.Hornseth, Bygdøy alle 5, Oslo 2.

Byggemelder
B.Eakstad og A.Hovind, Fr.Nansens vei 2, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl A.Hanser c/o A/S Ingeniørbygg, Fuglehaugt. 11, Oslo 2.

Journal nr. 76/1445

Avslutning av syn/overtagelse 16.4.80

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

O.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Willy Herrmann AS
Greffsenkollveien 23
0490 OSLO

Dato: 16.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201308872-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marius Stenseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TIDEMANDS GATE 2	Eiendom:	212/857/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn E Tollerud	Adresse:	Tidemandsgate 2, 0266 OSLO
Søker:	Willy Herrmann AS	Adresse:	Greffsenkollveien 23, 0490 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - TIDEMANDS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.12.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308872			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	12	24.07.2013	4/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2013 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Bjørn E Tollerud, Tidemandsgate 2, 0266 OSLO, bet-cons@online.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.06.2022
Steinar Eriksen	202112489 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TIDEMANDS GATE 2	Eiendom:	212/857/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Tidemands gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende heiser med løpenummer 6733 og 6734, mottatt 11. januar 2022.

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

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Willy Herrmann AS
Greffsenkollveien 23
0490 OSLO

Dato: 16.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201308872-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marius Stenseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TIDEMANDS GATE 2	Eiendom:	212/857/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn E Tollerud	Adresse:	Tidemandsgate 2, 0266 OSLO
Søker:	Willy Herrmann AS	Adresse:	Greffsenkollveien 23, 0490 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - TIDEMANDS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.12.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308872			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	12	24.07.2013	4/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2013 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

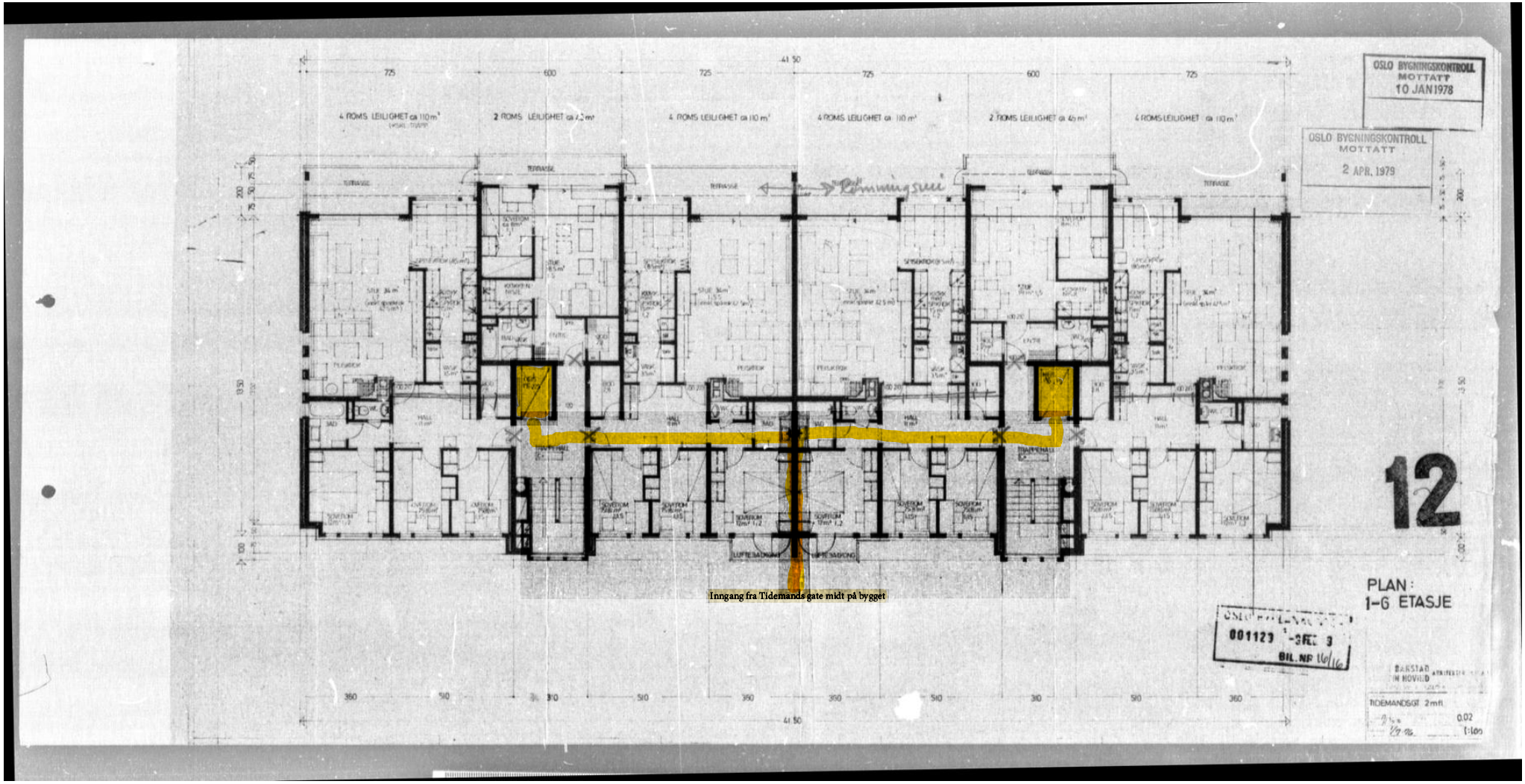
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

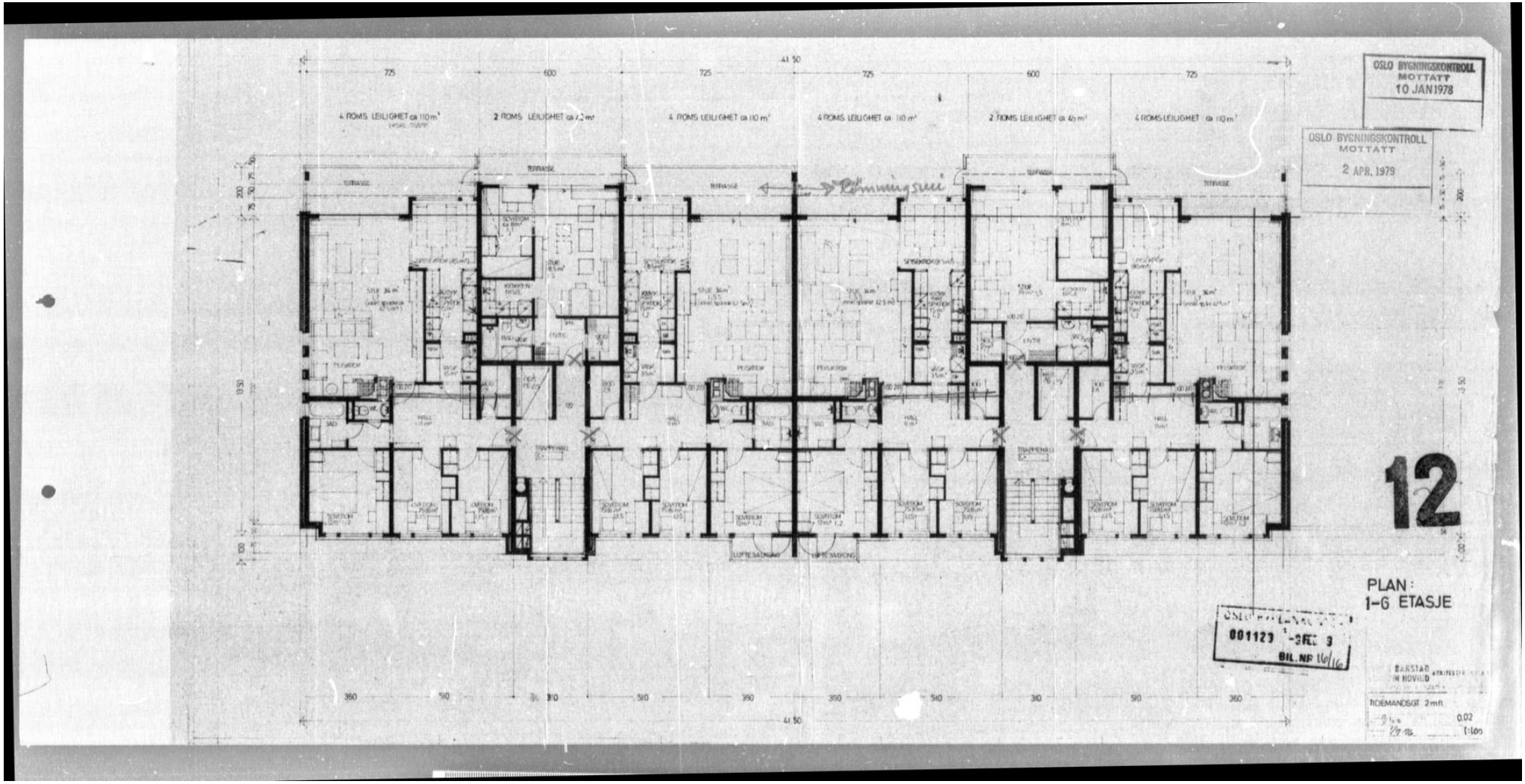
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Bjørn E Tollerud, Tidemandsgate 2, 0266 OSLO, bet-cons@online.no


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1978
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 APR. 1979
12
PLAN:
1-6 ETASJE
Inngang fra Tidemands gate midt på bygget
TIDEMANDSGT 2 mfl.
0.02
1:100


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1978
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 APR. 1979
12
PLAN:
1-6 ETASJE
TIDEMANDSGT 2 mfl.
0.02
1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/304983/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 09:52

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601076327
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
071239	STØRMER GEORG		POSTBOKS 3169 ELISENBERG, 0208 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	857

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 304983 Tinglyst: 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

12.04.2011
Benk Hansen

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	857		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
071239 [redacted]	GEORG STØRMER	33	~~1,22%~~ ½ } 4.30%
071239 [redacted]	GEORG STØRMER	34	~~3.08%~~ ½ }

Endringer etter avtale med Georg Størmer. 7/4-11 Jørgen Skensen

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	UFORANDRET			11	UFORANDRET			21	UFORANDRET			31	UFORANDRET		
2		✓		12		✓		22		–		32		–	
3		✓		13		✓		23		✓		33	GÅR UT		
4		✓		14		✓		24		✓		34	B	430	
5		✓		15		✓		25		✓		35	UFORANDRET		
6		✓		16		✓		26		✓		36		✓	
7		✓		17		✓		27		✓		37		✓	
8		✓		18		✓		28		✓		38		✓	
9		✓		19		✓		29		✓		39		✓	
10		✓		20		✓		30		✓		40		–	
SUM BRØK		✓		SUM BRØK		✓		SUM BRØK		✓		SUM BRØK		~~100%~~	

SUM BRØK (TELLERE) 10000 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

SAMMENSLÅING AV SEKSJON 33 OG 34.
SEKSJON 33 BORTFALLER

Ingen endringer i nevner.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 7/4-11 Jørgen Skensen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 19/2-11		GEORG STØRMER	KARI LUND-LARSEN
OSLO 19/2-11	Kari Lund-Larsen	KARI LUND-LARSEN	KARI LUND-LARSEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 28/4-2011	Arild Harsson	ARILD HARSSON (Styreleder i Sameiet)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

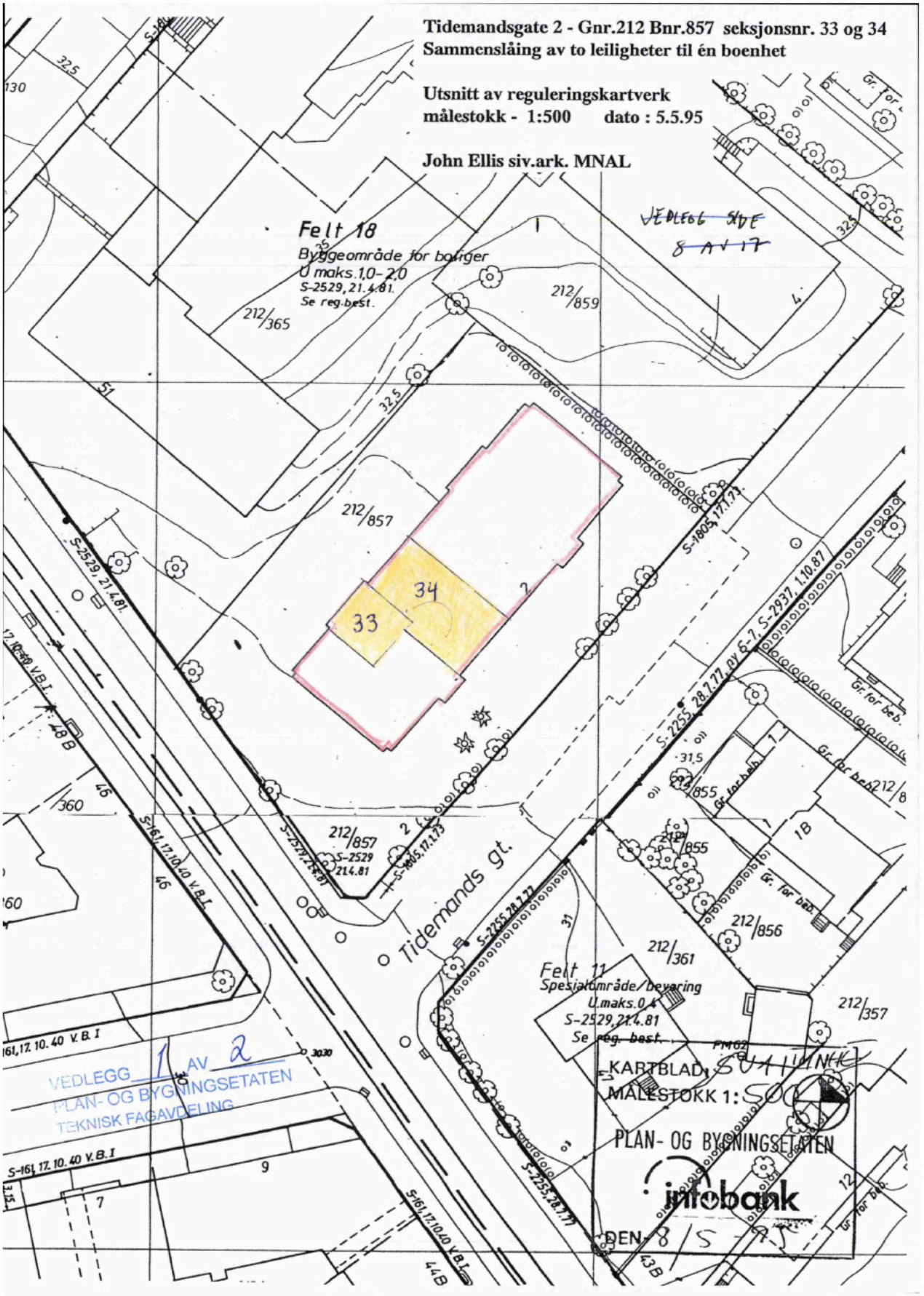
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	857		33+34	**i Oslo kommune**

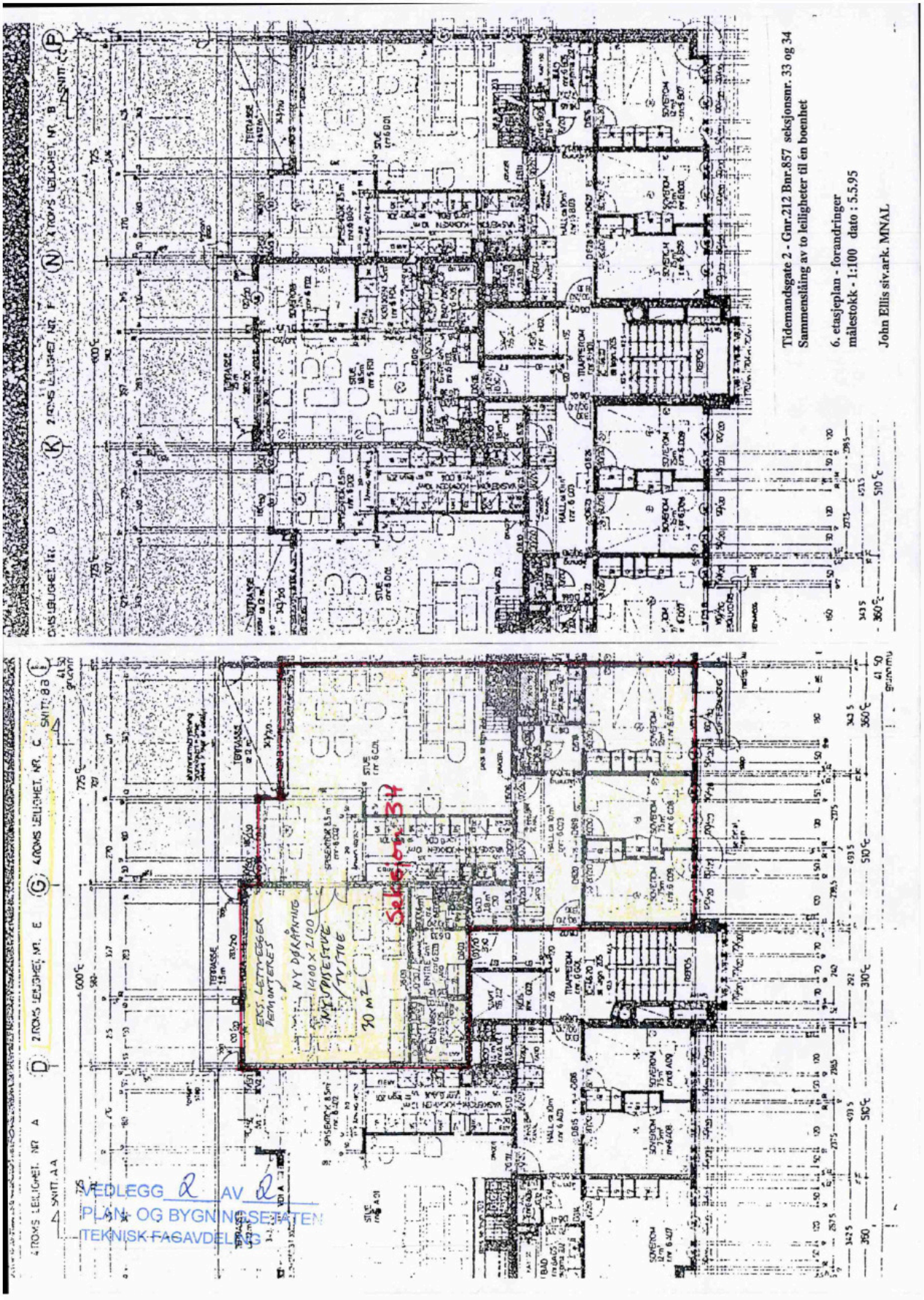
Dato	Underskrift	Stempel
12/4-2011	Anne Mette Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

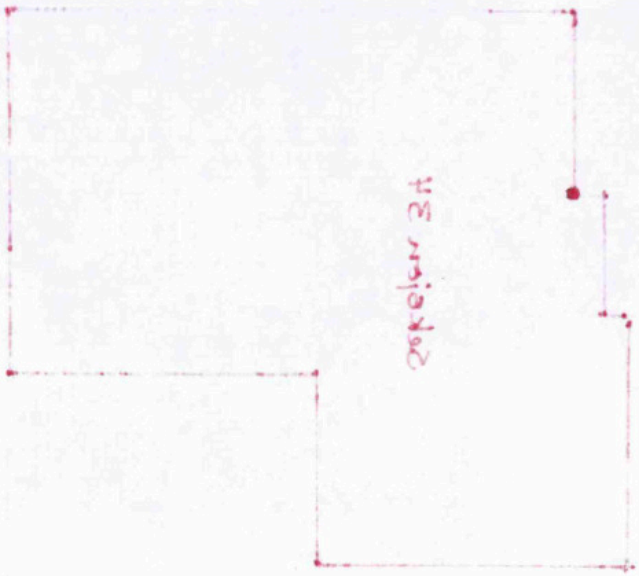
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Tidemandsgate 2 - Gnr.212 Bnr.857 seksjonsnr. 33 og 34
Sammenslåing av to leiligheter til én boenhet
Utsnitt av reguleringskartverk
målestokk - 1:500 dato : 5.5.95
John Ellis siv.ark. MNAL
Felt 18
Byggeområde for boliger
U maks. 1,0 - 2,0
S-2529, 21.4.81.
Se reg.best.
212/365
212/859
212/857
34
33
2
1
4
51
325
130
S-2529, 21.4.81.
S-1805, 17.1.73.
S-2255, 28.7.77, gy G-7, S-2937, 1.10.87
Tidemands gt.
212/855
212/856
212/361
212/357
Felt 11
Spesialområde/bevaring
U maks. 0,4
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.
KARTBLAD
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 8/5-97
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Tidemandsgate 2 - Gnr.212 Bnr.857 seksjonsnr. 33 og 34
Sammenslåing av to leiligheter til én boenhet
6. etasjeplan - forandringer
målestokk - 1:100 dato : 5.5.95
John Ellis siv.ark. MNAL
NY DØRÅPNING 1400 x 2100
UTSETTES
EKS. LETTVEGGER FJERNES
Søknad nr. 34
30 m²
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Jekeløv 3H

DAGBOKFØRT
05 SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A/S
Eiendomsavdelingen

BEGJÆRING TIL OSLO BYSKRIVEREMBETE

Gnr. 212 Bnr. 857

Undertegnede Tidemandsgate 2 A/S begjærer herved eiendommen Tidemandsgate 2 oppdelt i 39 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. På eiendommen Tidemandsgate 2 er i 1979 oppført en bygning med tilsammen 38 leiligheter og 1 ~~service~~seksjon. lokale, og som var innflytningsklart i mai 1979
2. Seksjonene består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og enerett til bruk av vedkommende leilighet m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene ~~2 til og med 39~~.

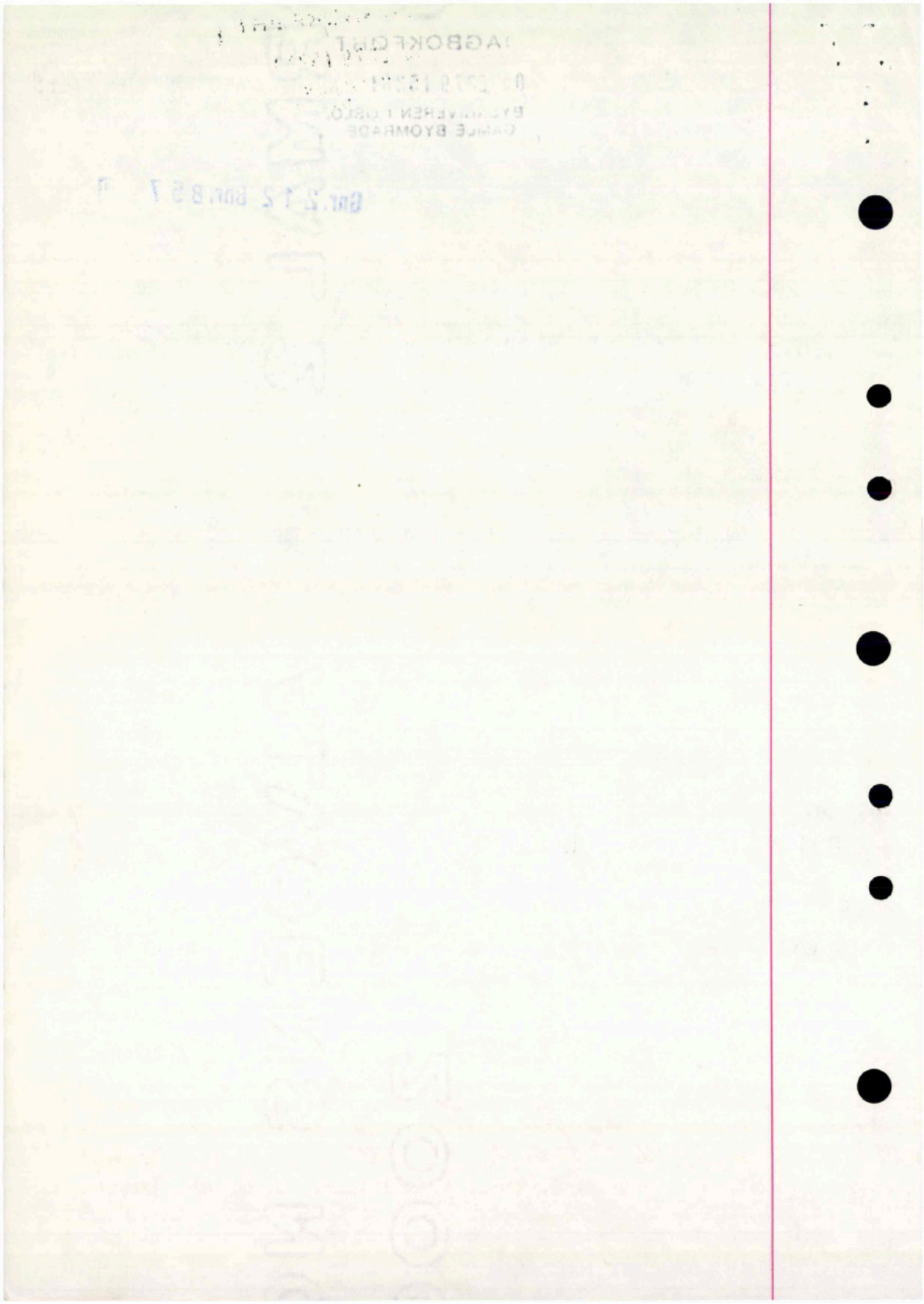
3. Sameiet forbeholdes panterett med kr. 10.000,- pr. seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første kjøpesum. Styret i sameiet plikter å vike prioritet med denne panterett til etter 80% av senere lånetakster avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten skal ikke har opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra en seksjoneiers side, både økonomisk og ikke økonomisk - kan sameiet pålegge denne å fraflytte seksjonen. I slike tilfelle kan styret besørge seksjonen solgt på tvangsauksjon til dekning av ethvert utestående/mellomværende med sameiet.

5. Fordelingsliste

Sek. nr.	leil./ service- lokale	etg.	ant.be- boelses- rom	areal m2	bod og garasjenr.	eier- andel i %
1	001(serv.s.)	u.etg.	-	96	-	2,84
2	101	1.etg.	4	104	1	3,08
3	102	"	2	41	27	1,22
4	103	"	4	104	8	3,08
5	104	"	4	104	19	3,08
6	105	"	2	41	33	1,22
7	106	"	4	104	26	3,08
8	201	2.etg.	4	104	2	3,08
9	202	"	2	41	28	1,22
10	203	"	4	104	9	3.08
11	204	"	4	104	18	3.08
12	205	"	2	41	34	1,22
13	206	"	4	104	25	3,08
14	301	3.etg.	4	104	3	3.08

I firmaattest bevar her.



DAGBOKFØRT
05 SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A/S
Eiendomsavdelingen

Sek. nr.	leil./ service- lokale	etg.	ant.be- boelses- rom	areal m2	bod og garasjenr.	eier- andel i %
15	302	3.etg.	2	41	29	1,22
16	303	"	4	104	10	3,08
17	304	"	4	104	17	3,08
18	305	"	2	41	35	1,22
19	306	"	4	104	24	3,08
20	401	4.etg.	4	104	4	3,08
21	402	"	2	41	30	1,22
22	403	"	4	104	11	3,08
23	404	"	4	104	16	3.08
24	405	"	2	41	36	1,22
25	406	"	4	104	23	3,08
26	501	5.etg.	4	104	5	3,08
27	502	"	2	41	31	1,22
28	503	"	4	104	12	3,08
29	504	"	4	104	15	3,08
30	505	"	2	41	37	1,22
31	506	"	4	104	22	3,08
32	601	6.etg.	4	104	6	3,08
33	602	"	2	41	32	1,22
34	603	"	4	104	13	3,08
35	604	"	4	104	14	3,08
36	605	"	2	41	38	1,22
37	606	"	4	104	21	3,08
38	701	7.etg.	4	145	7	4,30
39	702	"	4	145	20	4,30

Vedlegg: Tinglysningsgjenpart av begjæring samt tegninger.

Oslo, den 19. juni 1979.

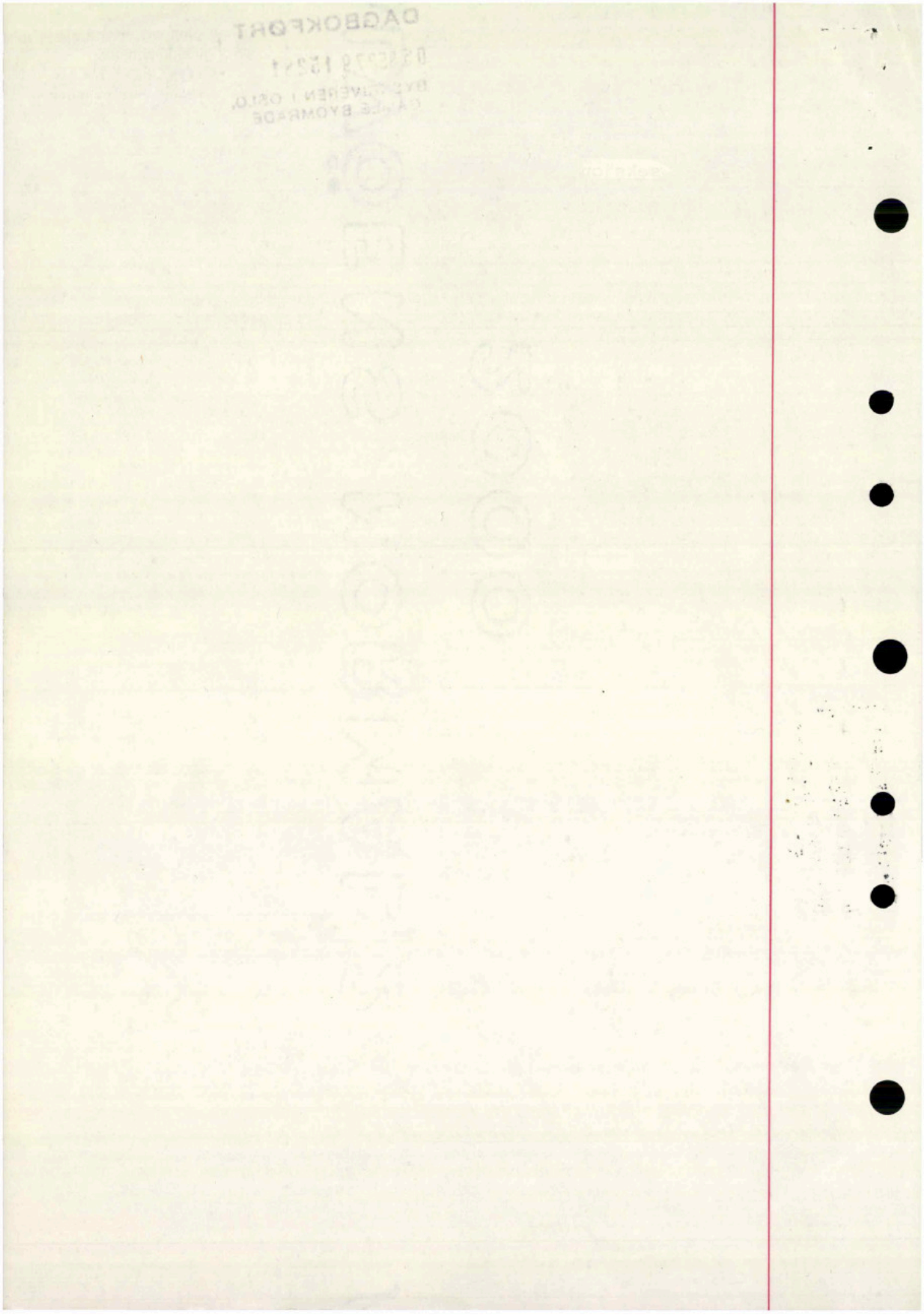
A/S Tidemandsgate 2

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriverene er over 20 år.

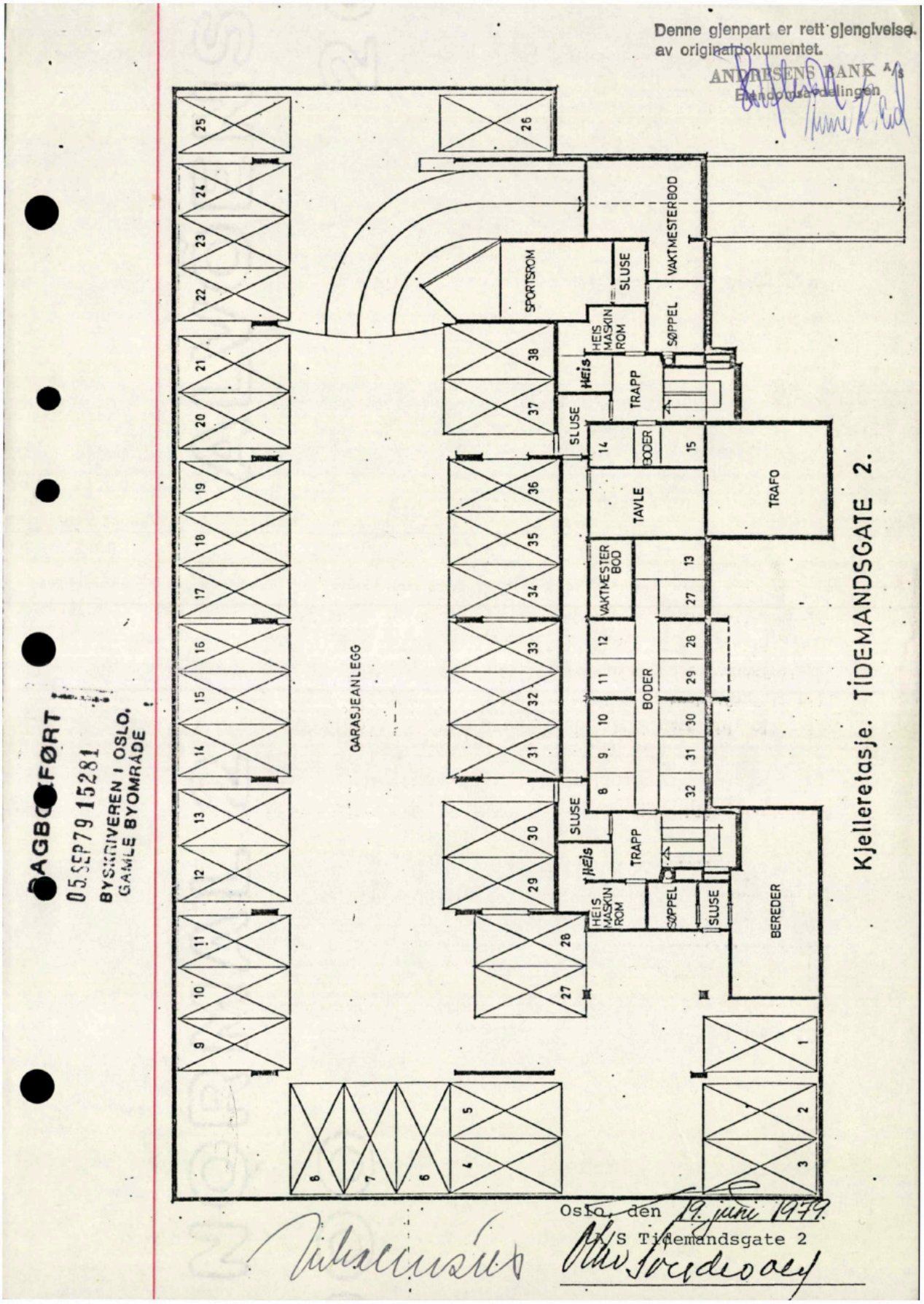
D. U. S.

Rosenborggt. 1, Oslo 3. f. 01.01.48.

Middelthunsgt 15, Oslo 3 f. 26.4.22.

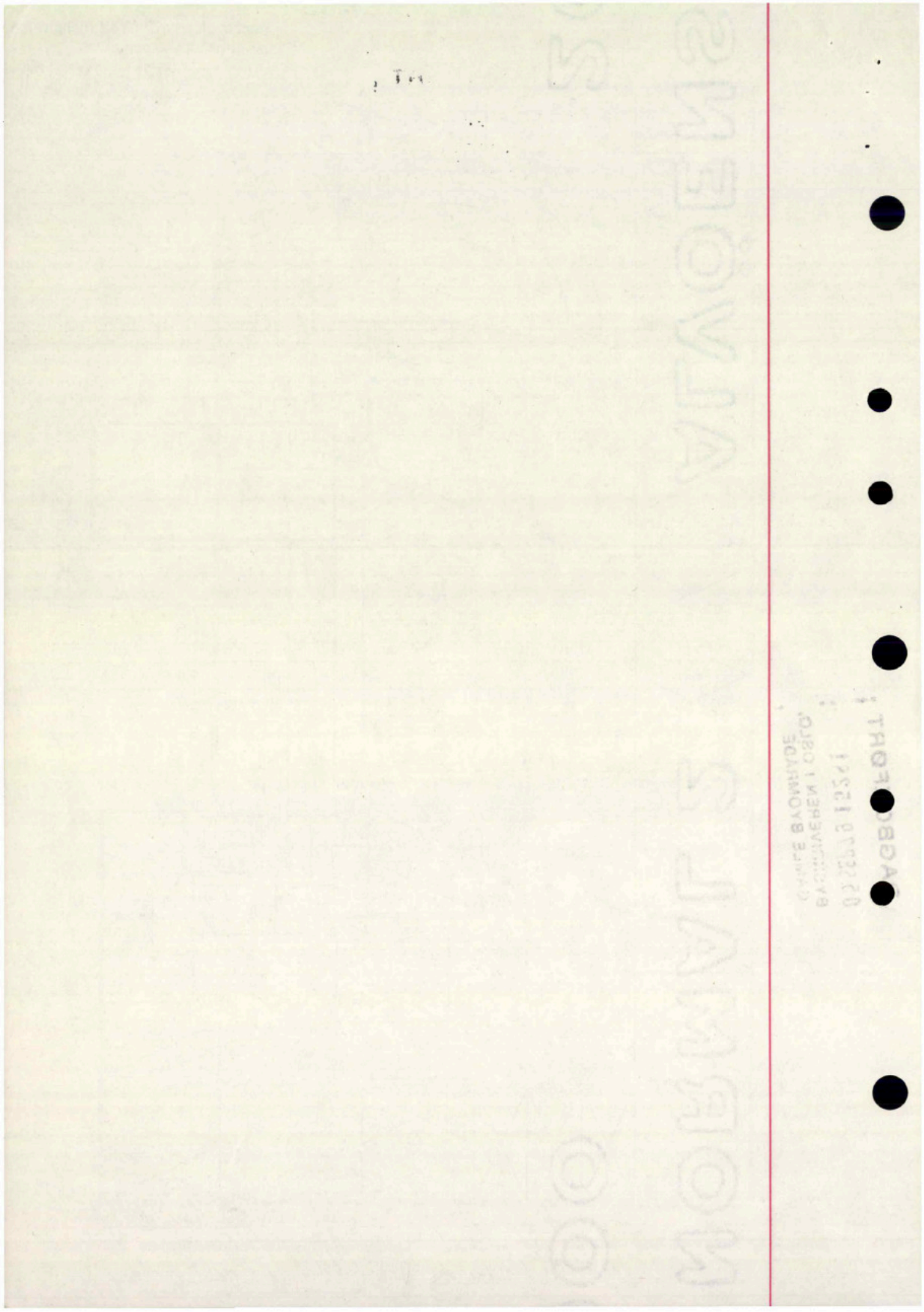


Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A/S
Eiendomsavdelingen



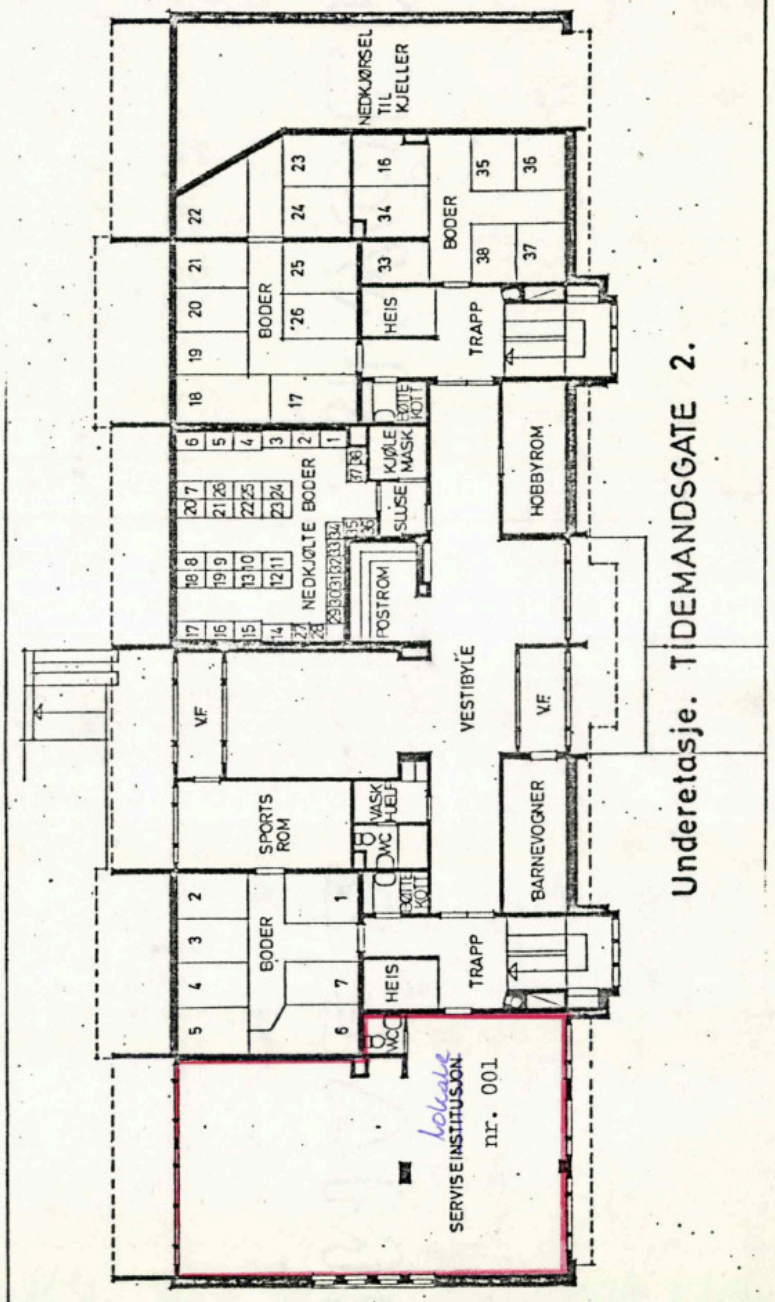
DAGBOKFØRT
05 SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

Oslo, den 19. juni 1979.
A/S Tidemandsgate 2

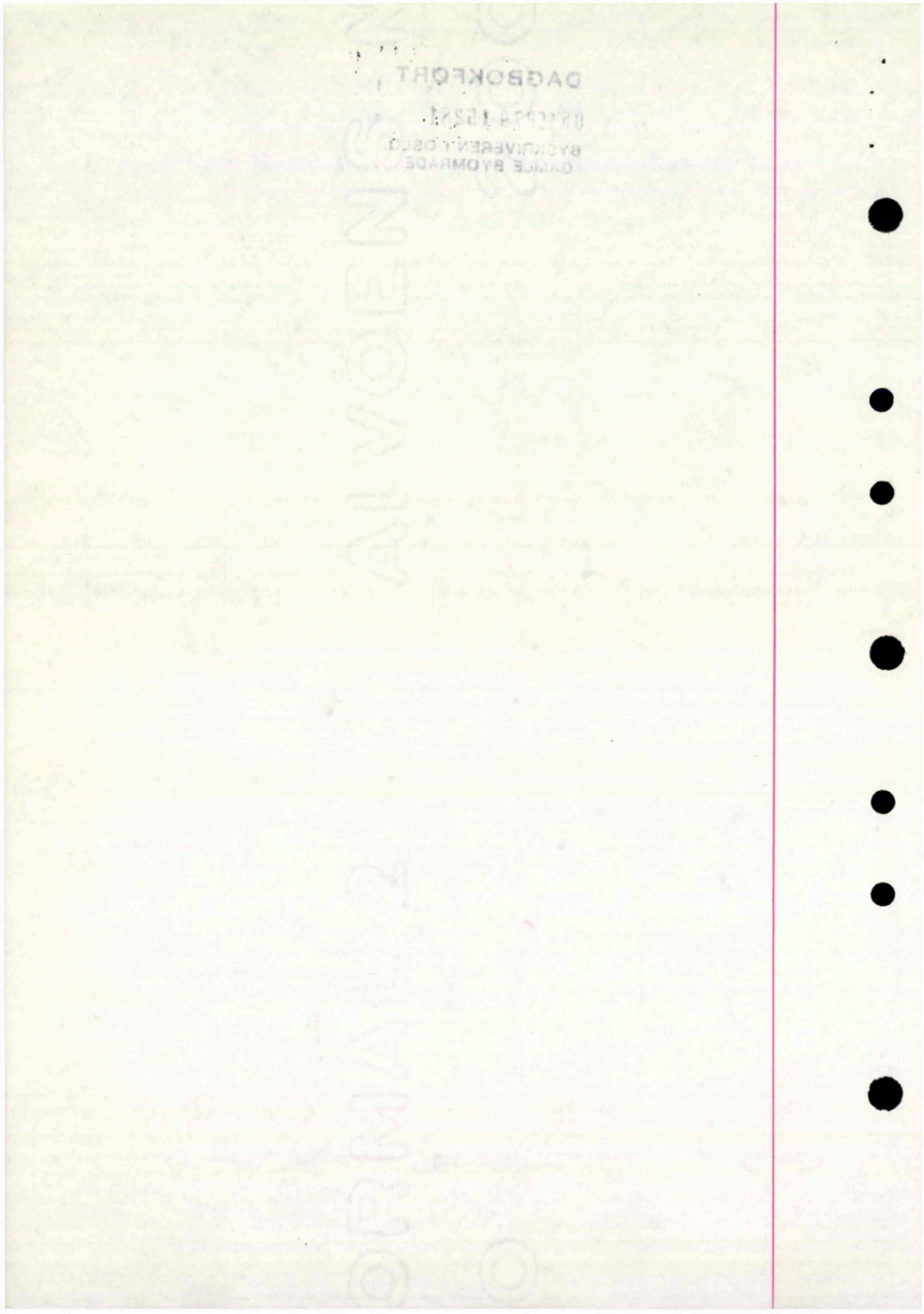


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A/S
Eiendomsavdelingen

DAGBOKFØRT
05. SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE.

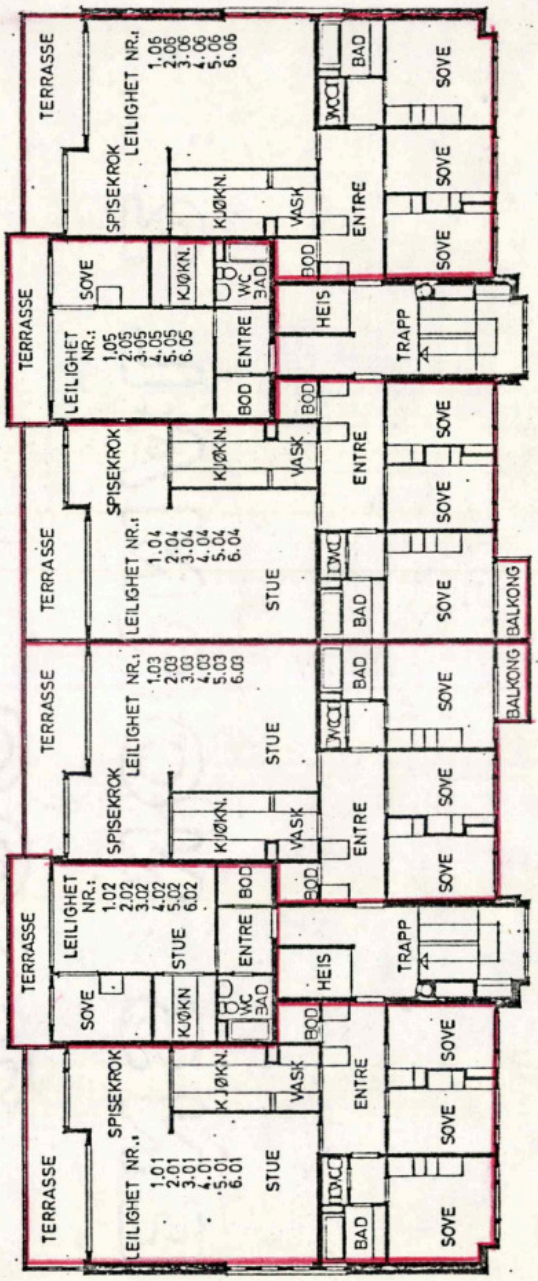


Oslo, den 19. juni 1979.
A/S Tidemandsgate 2

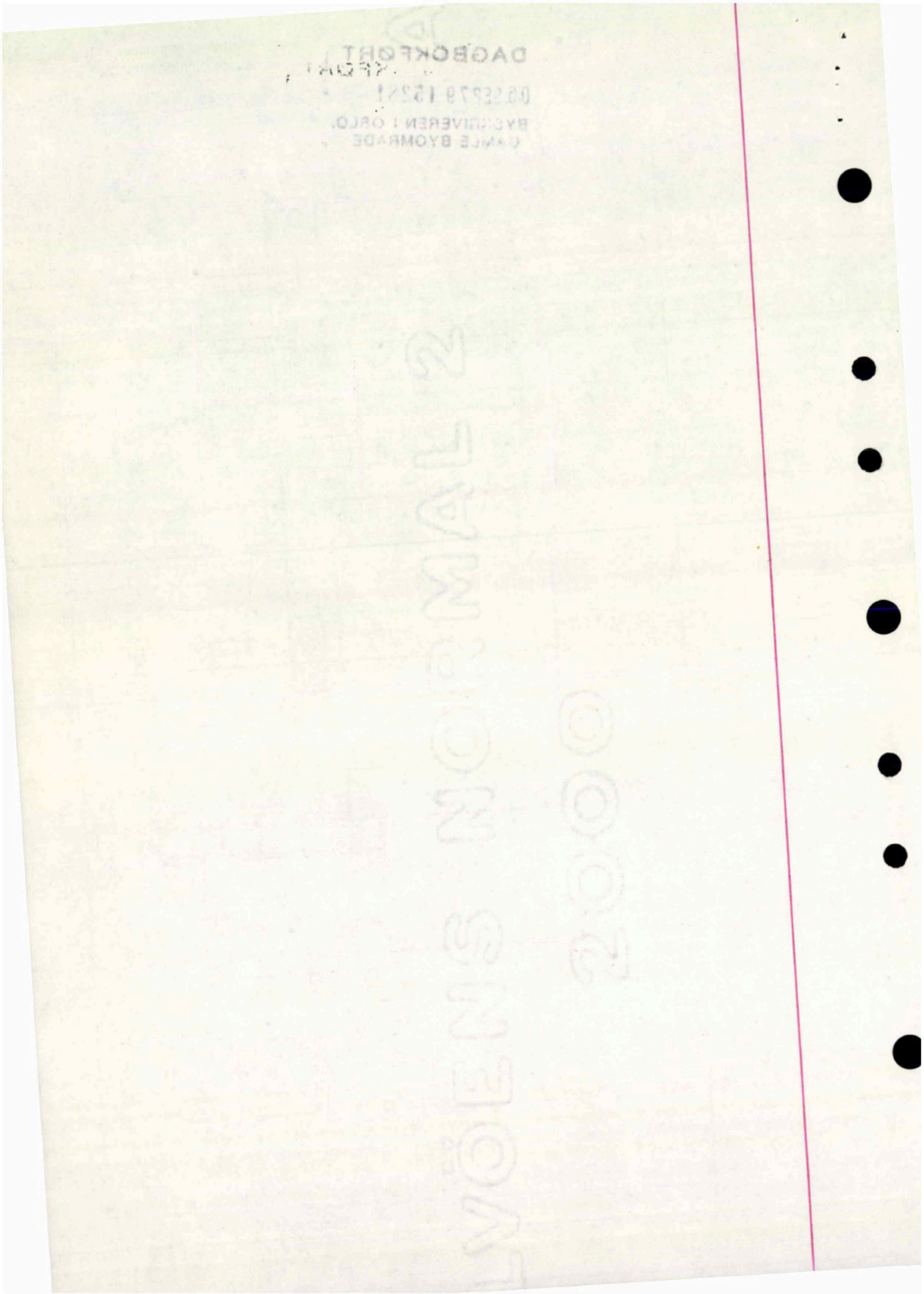


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A/S
Eiendomsavdelingen

DAGBOKFØRT
05. SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

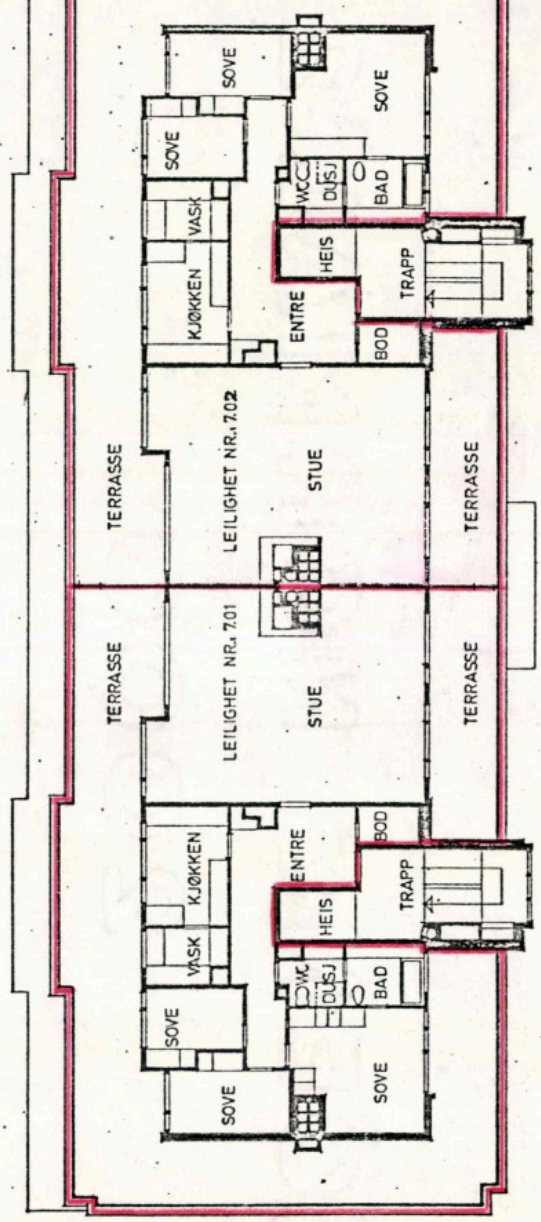


Oslo, den 19. juni 1979.
A/S Tidemandsgate 2



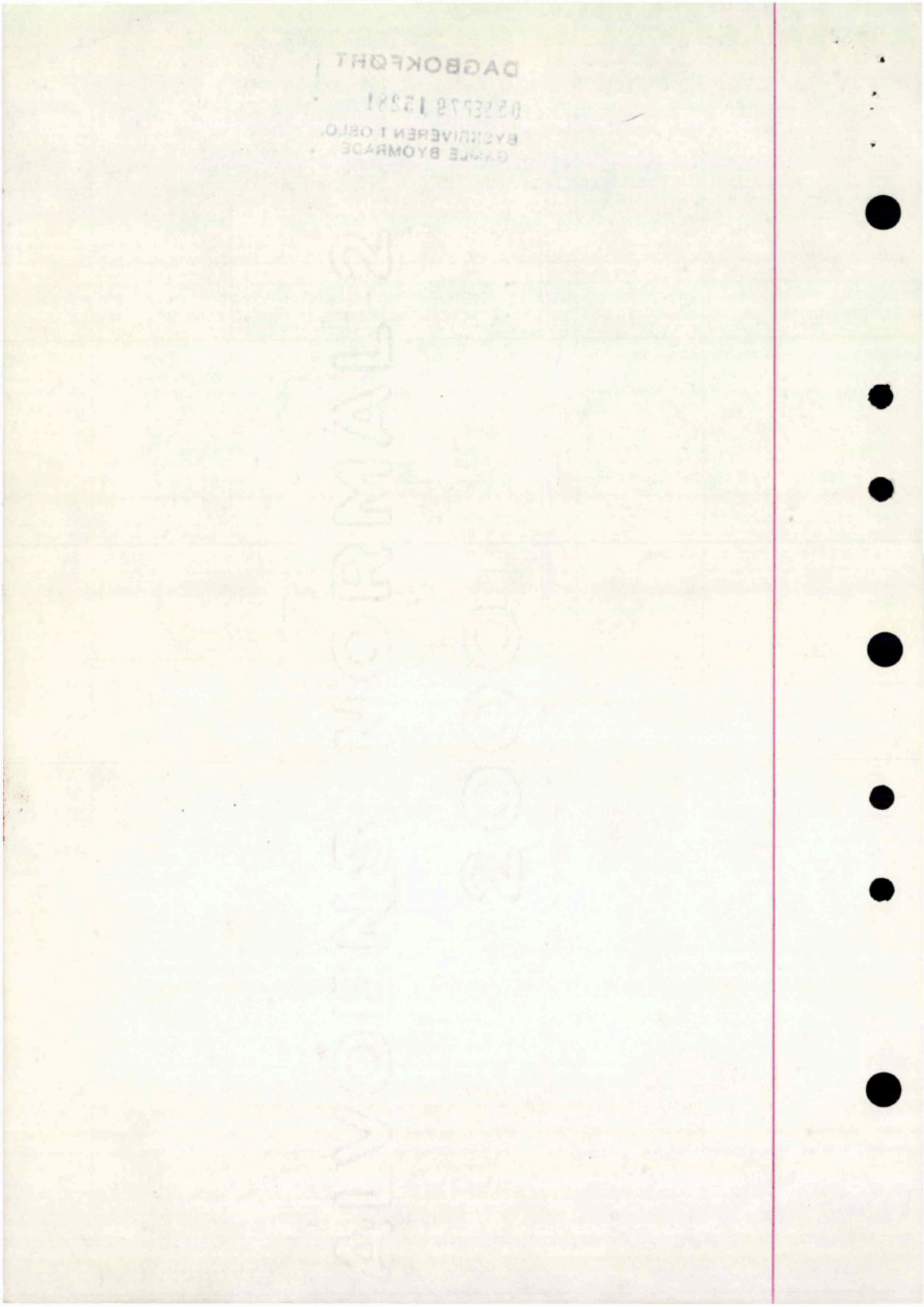
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.

DAGBOKFØRT
05. SEP 79 15281
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE



Oslo, den 19. juni 1979.

A/S Tidemandsgate 2



Nettst.nr. 4439
Tidemandsgt. 2

DAGBOKFØRT
10.MAI78 07944
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

K O N T R A K T

Gnr. 2 1 2 Bnr. 8 5 7

Mellom A/S Tidemandsgt. 2, som eier av Tidemandsgt. 2, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

./. Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-13739, datert 15.11.77, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge - og anbudsbeskrivelse bekoster OL de totale omkostninger i forbindelse med bygging av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 13.2.78

Eier: A/S TIDEMANDSGATE 2
Jacob H.Hornseth Olav Tøndevold
K.A. Hansen

Oslo Lysverker
Arne Finstad
J.F. Ziesler

Fraktet bevor her

Kopiens riktighet bekreftes.

Oslo, 12. april 1978

OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

KfV Dgb. nr. 1317/1953
4. mai
49 B.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 49.
Frognerveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 1.8.-4. 19.53.

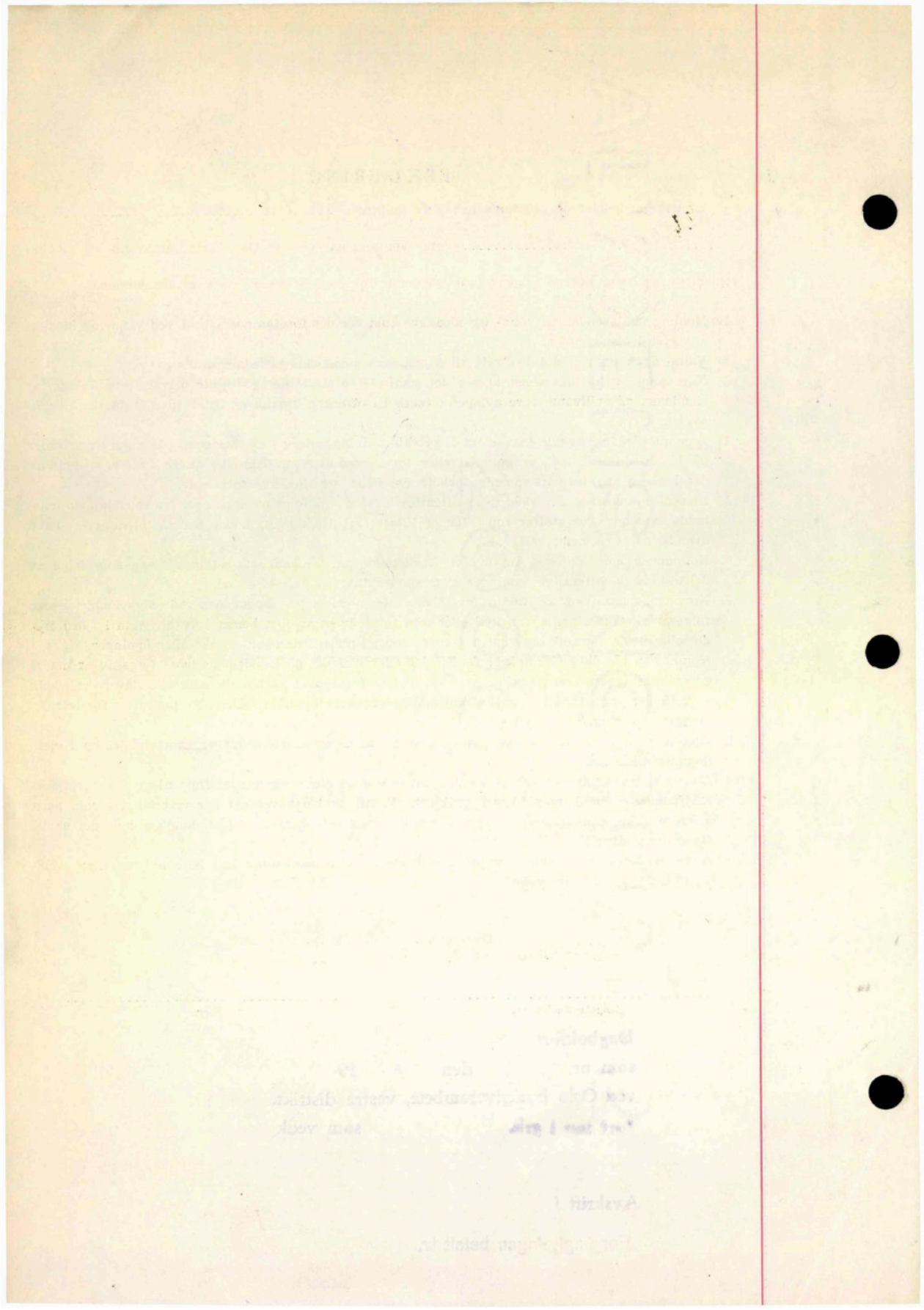
S. E. Gulbrandsen
Skjøteinnehaver.

S. E. Gulbrandsen
Eier

Dagbokført
som nr. den 19
ved Oslo byskriverembete, vestre distrikt.
Sendt inn i grin. som vedk.

Avskrift i

For tinglysingen betalt kr.

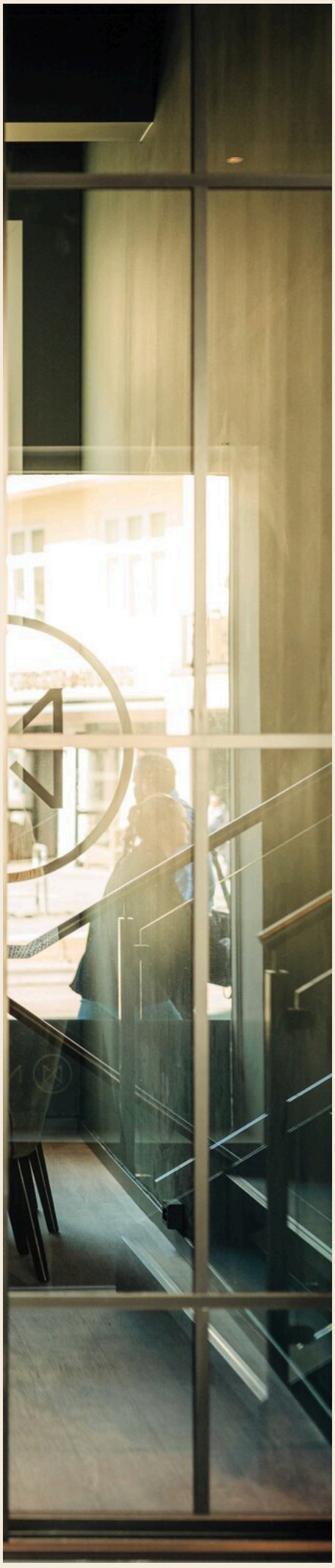


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 13-0332/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tidemands gate 2 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 857, snr 5 (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)

Denne boligen er presentert av:



Anders Myren Røste
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335

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