NORDVIK

Gyldenløves gate 6A

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gyldenløves gate 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms med solrik balkong i klassisk bygård - Generøs takhøyde - Peis - Varmtvann inkl. - Idyllisk beliggenhet

Prisantydning	**7 690 000,-**
Omkostninger	**198 760,-**
Totalpris	**8 106 737,-**
Fellesgjeld	**217 977,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 495,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

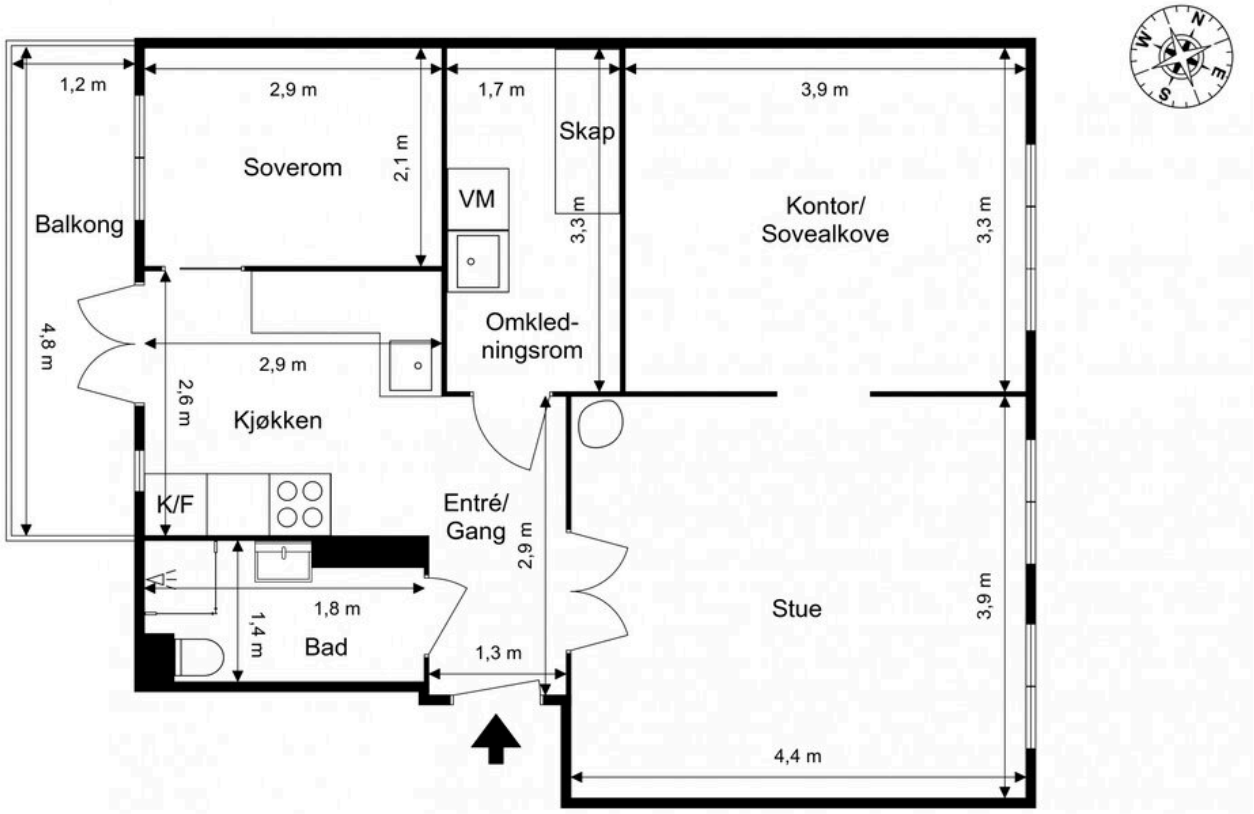
Kort fortalt

Velkommen til Gyldenløves gate 6A! En nydelig 3-roms beliggende i et av Frogners flotteste og mest ettertraktede områder. Leiligheten ligger i 3.etasje og har en herlig, vestvendt balkong vendt ut mot stille gårdsrom.

- Pusset opp i 2017 med moderne og stilrene løsninger
- Vestvendt balkong på 5 kvm mot gårdsrom
- Klassisk sjarm med doble dører og generøs takhøyde på opptil 3,22 m
- Gjennomgående planløsning og store vindusflater fra 2017
- Lys stue med peis
- Lekkert kjøkken i eget rom
- Pent, flislagt baderom med gulvvarme
- Praktisk omkledningsrom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Varmtvann inkl.
- Kjellerbod på ca. 7 kvm
- Velholdt, vakker bygård
- Attraktiv og etterspurt beliggenhet

Gyldenløves gate 6A

3. Etasje



FIDENS

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

























































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
5-0355/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO
Gnr 213, bnr 134, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tore Ingebrigt Sandvold
Turid Åsheim Sandvold

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)
217 977,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 907 977,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
197 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 106 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 119 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 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
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré/gang, bad, kjøkken, soverom, omkledningsrom, stue og kontor/sovealkove. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca 7 kvm.

Parkering
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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Dansk Byggmester Jørgensen as (snekker) 2. Linnes as (rørlegger) 3. Kåre Hagen&Co.As (elektriker) 4. Nord Farger AS (maler) Arbeidet utført i 2018 etter at vi overtok leiligheten.. Totalrenovering av bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Bærum Tak og Membran AS. 2. Linnes as.(rørlegger) 3. Dansk Byggmester Jørgensen as Totalrenovering av bad i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firmaer som under pkt.1 og pkt. 1.1 utførte arbeidene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av terrasser i hele bygget 2017/18. I tillegg lagt tregulv på vår terrasse. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen as Vedlikehold/reparasjon av tak på leilighetsbygg utført Ny peisovn satt inn 2017 /vurdering av pipeløp Fasade av leilighetsbygg malt og renovert.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leilighet i tredje etasje.

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: Kåre Hagen &Co. as Arbeidet utført i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ifm med arbeidene i 2017.

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
Eventuell kommentar: Rehabilitering av terrasse.1.) Martin Stensaker as 2.) Dansk Byggmester Jørgensen as

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utenom det som er vanlig i et bygg hvor flere leiligheter er koblet til samme pipe.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tak rehabilitert av boligsameiet. Nye vinduer innstallert i 2017.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2017.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Nytt brannvarslerannlegg i henhold til nye regler i leilighetsbygg.

Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring iht. tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller. Leiligheten ble oppgradert i 2017 med nye overflater, bad og kjøkken. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,22m i sovealkove/kontor. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,53m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er

utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/ balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken.
- Avflassing av maling på rekkverk samt algevekster.

Etasjeskille og gulv på grunn
- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm.

Kjøkken - Overflater og innredning
-Fuktsvelling i enkelte fronter/sideplate ved oppvaskkum. Knekt feste kjøl/fryseskap. Løs mekanisme i oppvaskmaskin som gjør det vanskelig å lukke den.

Kjøkken - Trekk
- Det er registrert avvik på avtrekk: omluftsvifte uten avtrekk til det fri.

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger
- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut. Avviket gjelder for kjøkken.
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller
- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret.
- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Ventilasjon
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverom og kjøkken.
- Omkledningsrom har redusert ventilasjon.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: avflassing av maling på dørblad.
- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flisfuger.

Våtrom: Bad - Overflate gulv - Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis.
- Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
- Det er skader på utstyr og innredning: fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet følger med.
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.

Adgang til utleie
En seksjonseier kan, med den begrensning som følger under, fritt leie ut hele eller deler av sin seksjon. Utleie skal meddeles sameiets styre. Korttidsutleie som f.eks. gjennom AirBNB er imidlertid ikke tillatt. Korttidsutleie er her definert som utleie som har en varighet på under 3 uker.*
*Endret i henhold til sameievedtak om vedtektsendring 20.05.2024

Energi og oppvarming

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

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 632 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. I den aktuelle tiden har beboer vært delvis bortreist og kjøper må derfor forvente noe økt strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og diverse utvendig vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, alarm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 780 944,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 123 775,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
BOLIGSAMEIET GYLDENLØVESGATE 6, orgnr. 991938214

Om sameiet
Sameiet består av 12 seksjoner, hvorav 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Større vedlikehold gjennomført de siste årene:

2018/2019: Nytt tak på hovedbygningen. I forlengelse av dette ble det i leiligheten satt inn Velux takvindu i skråtak med 3-lags isolerglass.
2019/2020: Fasaderehabilitering.
2021: Brannvarslingsanlegg med kobling til sentral.
2021: Rehabilitering av avløpsrør mellom grunnmur og kommunens ledning i gaten.
2023: Utskifting og brannsikring av dører i oppgangen.

Vedlikehold i 2025 og 2026
Sameiet har en serviceavtale med Gowens AS (som nå er blitt Firesafe avdeling Sandvika) om vedlikehold og kontroll av brannvarslingssystemet i hovedbygningen. De gjennomfører kontroll i to boenheter per år, i tillegg til test av og kontroll med selve varslingssystemet.
Kontroll ble i 2025 gjennomført i september. De leiligheter som skal kontrolleres får melding om dette direkte.

Høsten 2025 ble det installert et ekstra strømuttak i vaskerommet, betalt av vedkommende sameier som ønsket å installere en egen vaskemaskin. Det er nå fire sameiere som har egen vaskemaskin i vaskerommet i kjelleren. Dette er den maksimale kapasiteten og det er derfor p.t. ikke plass til flere vaskemaskiner.

Det påligger brukerne av vaskerommet å sørge for å holde rommet ryddig, inkludert nødvendig rengjøring ved behov. Sameiet disponerer en egen industristøvsuger som egner seg godt for dette.

Tidlig i januar 2026 kom det en feilvarsling fra det automatiske røykluftevinduet i trappegangen i hovedbygningen, med vedvarende piping. Gjennom A. Hansen-gruppen som installerte vinduet i 2024, kom elektrikerfirmaet som hadde installert elektronikken (Atlas Elektro AS) på en lørdag og kontrollerte anlegget. De fant ingen feil, men mente at det var et spenningsfall som hadde utløst alarmen. De sjekket samtidig reservebatteriet. Etter tilbakestillingen har systemet fungert slik det skal.

I januar 2026 røk et hjul på en av sameiets søppelbeholdere og kommunens renholdsetat byttet den ut med en ny etter å ha blitt varslet om dette.

I februar 2026 besluttet styret å godkjenne et pristilbud fra Atlas Elektro AS om modernisering av sameiets felles sikringsskap i kjelleren. Dette har vært planlagt lenge, men har vært utsatt på grunn av store kostnader knyttet til BREs pålagte branntiltak. Arbeidet er planlagt utført 11. mars 2026.

Sameiets økonomi
Styret har de senere årene ønsket å planlegge for et årlig generelt vedlikeholdsbudsjett på rundt kr. 50.000. Dette har i perioder vært utfordrende, men vil forhåpentligvis bli enklere nå som alle branntiltak er blitt gjennomført. Likevel, den generelle prisstigningen og uforutsette utgifter vil fortsatt kunne spise opp sameiets «frie» midler. F.eks. er kostnadene knyttet til sameiets felleslån fortsatt høye og den forventede rentenedgangen har vært liten så langt. Kostnadene knyttet til strøm er imidlertid gått ned med «Norgespris». De kommunale avgiftene må forventes å øke ytterligere, ikke minst på grunn av Oslo
Kommunes store investeringer i ny vannforsyning.

De senere år har sameiets «faste» utgifter jevnlig innhentet sameiets inntekter, noe som harnødvendiggjort en økning i fellesutgiftene. Det er ikke bærekraftig dersom sameiet mangler tilstrekkelige «frie» vedlikeholdsmidler. Samtidig er det ønskelig å unngå ytterligere økninger av fellesutgiftene. Styret ser det ikke påkrevet å øke fellesutgiftene i 2026.

For øvrig vises det til sameiets regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

Kollektivt bredbånd: sameiets avtale med Telia
Den kollektive bredbåndsavtalen med Telia (100 Mbps) trådte i kraft 01.06.2021 og omfatter p.t. alle boenheter (kr. 299 per mnd.). Dette beløpet er inkludert i felleskostnadene. Bredbånd med høyere hastighet enn 100 Mbps kan avtales direkte mellom Telia og denenkelte sameier. Det samme gjelder TV- abonnement. Telia fakturerer slike ekstratjenester gjennom direkte kontakt med den enkelte.

Vask av trappen i hovedbygningen
Styret inngikk ved årsskiftet 2024/25 en ny avtale om vask av trappegangen i hovedbygningen. Denne trådte i kraft 01.03.2025. De beboere det gjelder synes å være tilfreds med opplegget. Kostnaden fordeles likt på beboerseksjonene i hovedbygningen og er inkludert i disse seksjonenes fellesutgifter.

Forretningsfører
Oddbjørn Overskott

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Med unntak av nærings- seksjonen og med forbehold for reglene i eierseksjonslovens § 24, 4.ledd, kan juridiske personer ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Videre kan styret bare nekte godkjenning av en ny seksjonseier dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 217 977,-pr. 01.07.2026

Långiver: DNB
Restsaldo (per 1.7.2026): 2.414.098
Nedbetaling: Mai 2040
Rentesats: 7,5 %
Betalt fom. Mai 2020

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 408,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Evakueringsbalkongen i femte etasje utenfor de to loftsleilighetene er et delt ansvar mellom sameiet og eierne av de to eierseksjonene: den midterste delen, inkludert evakueringstrappen, tilhører sameiet, mens balkongene utenfor henholdsvis seksjon 12 og seksjon 13 tilhører de to seksjonene. Vedlikeholdsansvaret for selve strukturen deles derfor i tre like deler.
Vedlikeholdsansvaret for balkongens treverk tilligger imidlertid de to seksjonene, med halvparten på hver. Evakueringsbalkongen må ikke blokkeres da det dreier seg om en rømningsvei.

Juridiske personer ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er likevel ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning av dyrehold dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 51621190

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 330 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, i den ikoniske Gyldenløves gate - av mange regnet som selve symbolet på den klassiske Frognerbebyggelsen. Gaten er kjent for sin unike bredde, vakre allé av lindetrær og den grønne midtrabatten som skaper en sjelden kombinasjon av urban eleganse og parkmessig ro. Gjennom årstidene skifter området karakter, fra vårens lysegrønne løvsprett til høstens varme fargeprakt, og den idylliske gangstien som strekker seg gjennom alléen binder sammen Slottsparken og Frognerparken på en særegen måte.

Den generøse gatebredden gir en luftig og eksklusiv atmosfære med gode lysforhold og en følelse av romslighet som er sjelden i sentrale bygårdsstrøk. Her bor du omgitt av vakker arkitektur, samtidig som du har noen av hovedstadens beste restauranter, gallerier, kaféer og nisjebutikker rett utenfor døren.

Kun få meter fra boligen ligger Vestkanttorvet, et av Oslos mest sjarmerende møtesteder. Her arrangeres det populære antikk-, brukt- og klesmarkedet hver lørdag fra mars til desember, en tradisjon som har preget området siden 1989. Eiendommen har dessuten nærhet til flere av byens vakreste grøntområder, herunder Langaardsløkken, Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken. Sistnevnte rommer blant annet Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner Stadion.

Nabolaget byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. Dagligvarehandelen er enkel med både Kiwi Briskeby og Rema 1000 Briskeby innen kort gangavstand. For shoppingentusiaster ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien like ved, med et bredt utvalg av mote-, interiør- og spesialforretninger, samt det eksklusive handelsområdet Valkyrien. I nærområdet finner du også populære restauranter og vinbarer som Michaels, Vineria Ventidue, Sawan og Skovveien 15.

Majorstuen ligger en kort spasertur unna og fungerer som et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, med tilgang til samtlige T-banelinjer samt et omfattende tilbud av trikk- og bussforbindelser.

På Solli plass har utviklingen av det prisbelønte Sommerrokvartalet skapt et nytt og levende nabolag med hotell, restauranter, kulturscene og velværetilbud. Det historiske Vestkantbadet er gjenåpnet med spa- og treningsfasiliteter, og området byr på alt fra morgenbad og hotellfrokost til takterrasser, konserter og sosiale møteplasser gjennom hele året.

Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innen behagelig gangavstand og tilbyr et rikt utvalg av restauranter, shopping, kunst og kultur. Her finner du blant annet Astrup Fearnley Museet, spennende gallerier, Tjuvholmen sjøbad og flotte rekreasjonsområder langs fjorden. Fra Rådhusbrygga går båtene videre til Bygdøy og Huk, mens den populære promenaden langs Frognerkilen leder deg til Skøyen og Karenslyst allé, hvor du blant annet finner Maschmanns Matmarked - et gastronomisk samlingspunkt med ferskvaremarked, bakeri, brasserie og flere serveringskonsepter.

Dette er et område som kombinerer klassisk Frogner-eleganse med alt det beste Oslo har å tilby - grøntområder, kultur, gastronomi, shopping og byliv, samlet innen få minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.01.1899.

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

Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft, innredning bad og wc m.m. i hovedbygning datert 19.03.1984.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 11.02.2022.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med opprinnelig byggetegning. Det er laget et omkledningsrom samt ny åpning til kontor fra stue. Det gjøres oppmerksom på at rommet som er oppført som kontor/sovealkove på plantegningen mangler en dør. Rommet kan enkelt benyttes som soverom ved å sette inn en dør mellom dette rommet og stuen. Balkong er ikke oppført på opprinnelige byggetegninger. Badet i leiligheten er areal innlemmet fra fellesareal.

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 byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2255, senere endret reguleringsbestemmelse til S-2037, av 01.10.1987 For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Gyldenløves gate 8A - forhåndskonferanse - oppføring av nytt boligkompleks. Saksnummer: 202607857
Gyldenløves gate 4 - innlemming av kjellerareal tilknyttet næringslokalet i første etasje - Ilagt WC-rom og en mindre bod - Døråpning i bærevegg mellom lager og WC. Saksnummer: 202605333
Colbjørnsens gate 15 - bruksendring av legekontor til bolig. Saksnummer: 202507310
Haxthausens gate - frogner - Dispensasjon utenom byggesak - Oppføring av likeretterstasjon. Saksnummer: 202507527
President Harbitz' gate 4 - mulig ulovlig fasadeendring - Oppført ventilasjonssystem/ avkast. Saksnummer: 202505483
President Harbitz' gate 11 - oppføring av bygg E, gymsal under bakken og utomhusarbeider - Hartvig Nissen videregående skole. Saksnummer: 202508942

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/134/8:
28.03.1901 - Dokumentnr: 901230 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1929 - Dokumentnr: 912812 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1983 - Dokumentnr: 511461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/886
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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. 62 543,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 20 600,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 218,- 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 5. august 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gyldenløves gate 6A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	6 min	
789 elever, 43 klasser	0.4 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	12 min	
593 elever, 37 klasser	1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.)	19 min	
658 elever, 43 klasser	1.5 km	
Kristelig gymnasium grunnskole...	15 min	
408 elever, 30 klasser	1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	6 min	
416 elever, 25 klasser	2.5 km	
Hartvig Nissens skole	3 min	
630 elever	0.2 km	
Oslo Handelsgymnasium	10 min	
816 elever, 33 klasser	0.8 km	

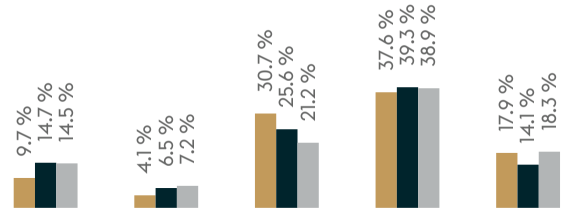
Offentlig transport

Niels Juels gate	4 min	
Linje 12N	0.3 km	
Niels Juels gate	4 min	
Linje 12	0.3 km	
Nationaltheatret stasjon	15 min	
Totalt 10 ulike linjer	1.3 km	
Nationaltheatret	15 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	4.4 km	

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	3 min	
97 barn	0.2 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	5 min	
16 barn	0.4 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år)	6 min	
36 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	13 min

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

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

Gyldenløves gate 6A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	12 min 🚶 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	3 min 🚶 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.8 km

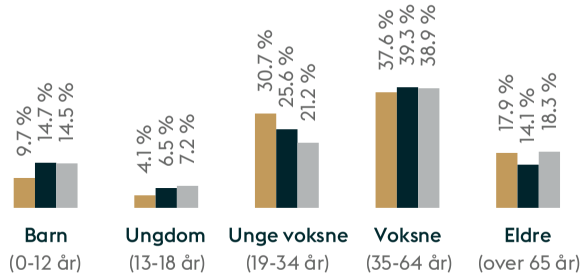
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	4 min 🚶 0.3 km
Niels Juels gate	Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 🚶 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	14 barn	5 min 🚶 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min 🚶 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	13 min

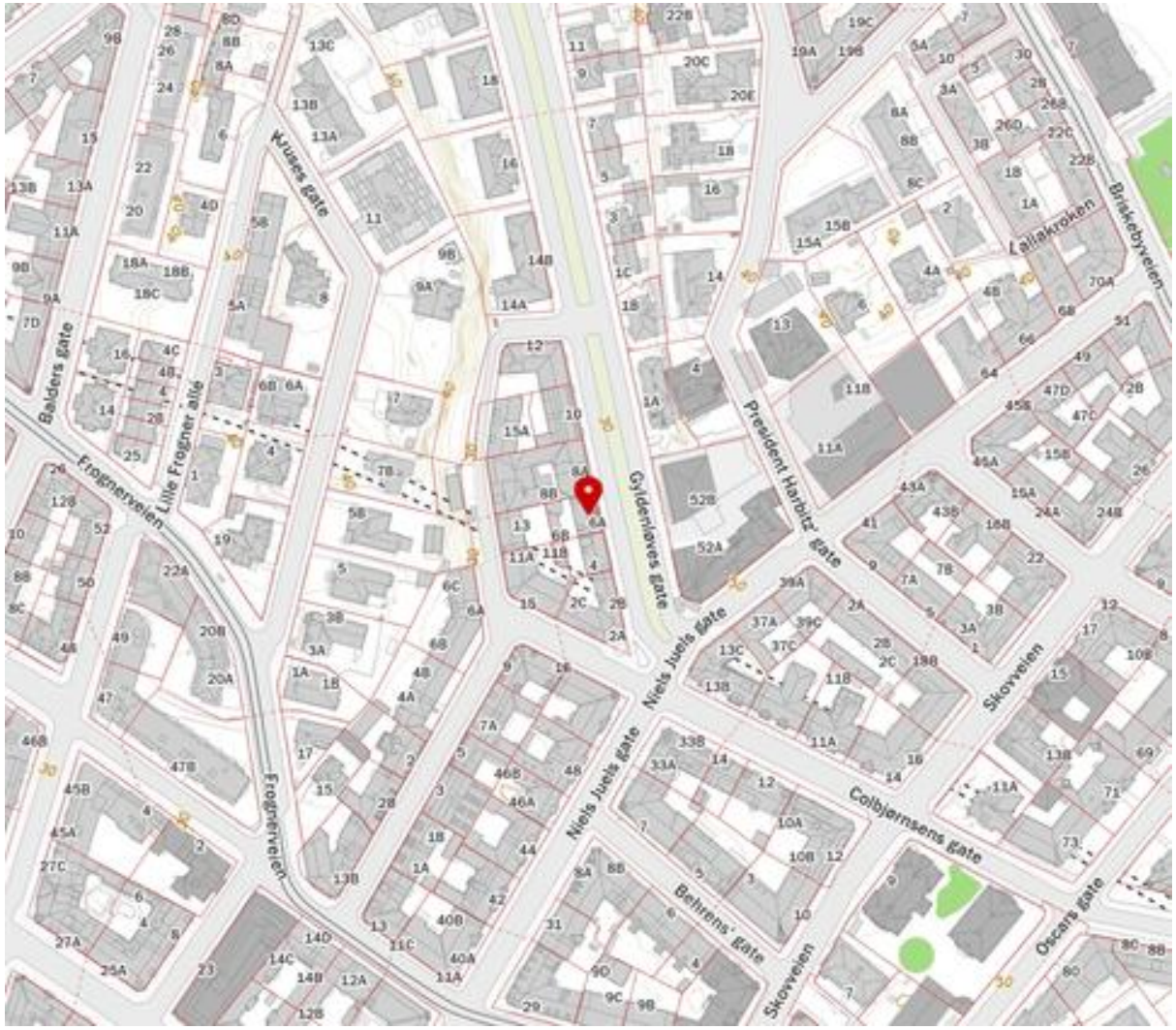
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

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

Gyldenløves gate 6A 0260 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1899
BRA:	68 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	12	0	0

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Gyldenløves gate 6A
0260 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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken.	- Avflassing av maling på rekkverk samt algevekster.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm.
Kjøkken - Overflater og innredning	-Fuktsvelling i enkelte fronter/sideplate ved oppvaskkum. Knekt feste kjøl/fryseskap. Løs mekanisme i oppvaskmaskin som gjør det vanskelig å lukke den.
Kjøkken - Trekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
Avløpsrør	- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut. Avviket gjelder for kjøkken. - Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret. - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Ventilasjon	- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverom og kjøkken. - Omkledningsrom har redusert ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: avflassing av maling på dørblad. - Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis. - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- Det er skader på utstyr og innredning: fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende:
Laget ett omkledningsrom samt ny åpning til kontor fra stue.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.6.2026	**29.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Ingebrigt Sandvold, Turid Åsheim Sandvold** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gyldenløves gate 6A, 0260 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**134**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1899** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller. Leiligheten ble oppgradert i 2017 med nye overflater, bad og kjøkken. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,22m i sovealkove/kontor. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,53m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/ balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entre/gang, bad, kjøkken, soverom, omkledningsrom, stue, kontor/sovealkove.	**0**	**0**	**5**
Kjellerbod	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**61**	**7**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Bod er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt bakerst i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken. TG-2

Type	**Balkong**
Vest-vendt balkong på ca. 5m² med adkomst fra kjøkken.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Balkongen ble etablert i 2018 ved fremlagt ferdigattest.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.2 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse
Vinduer/ balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i malt utførelse. Entrédør har brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer/balkongdør fra 2017. Innerdører med ukjent alder.	

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**
Løse dørhåndtak er registret hvor det anbefales å skru disse fast.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 45 over hele rommet og ca. 25mm over 2 meter.

Oppsummering	**TG-2**
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.	

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

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurderet.
Kjøkken fra 2017 (opplyst av eier). Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte og profilerte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Overlimt oppvaskkum med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

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

Observerte avvik:
- Fuktsvelling i enkelte fronter/sideplate ved oppvaskkum. Knekt feste kjøl/fryseskap. Løs mekanisme i oppvaskmaskin som gjør det vanskelig å lukke den.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Utbedring av feste til kjøl/fryseskap og mekanisme i oppvaskmaskin anbefales for å unngå ytterligere skader på hvitevarer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende:
Laget ett omkledningsrom samt ny åpning til kontor fra stue.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

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**
Takhøyder måles til ca: Bad: 2,53m Entre/gang: 3,14m Sovealkove/kontor: 3,22m	
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?	**Nei**
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**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.	
Oppsummering	**TG-2**
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert i bad ved vegghengt wc.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Oppsummering **TG-2**

Stoppekran har utilstrekkelig avstengningsfunksjon. Ved lekkasje eller behov for service vil vannforsyningen ikke kunne stenges helt, noe som kan medføre økt skadeomfang, lengre utbedringstid og behov for midlertidig avstengning ved hovedinntak.
Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran slik at kranen fungerer om en lekkasje skulle oppstå eller vedlikehold.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Sikringsskap er plassert i felles areal.	

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder: Felles kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Felles kjeller.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2005**
Størrelse	**Ca. 300 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.
Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Berederen har oppnådd høy alder og anbefales å skiftes ut som et forebyggende tiltak mot lekkasje og funksjonssvikt.
Avvikene utbedres i samråd med styret.

6.10 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Tilluft via spalte i vinduskarm i stue og kontor.

Oppsummering **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.
Det bør etableres tilfredsstillende veggventil i omkledningsrom om det fremdeles skal benyttes tørketrommel i rommet.

6.11 Våtrom: Bad TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 40x40, og malt overflate og flis på vegger 30x30. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

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

Badet er fra 2017.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avflassing av maling på dørblad.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 40cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Axor. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken (i skap) mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 25,6%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for våtrommet. Utførelse av membran, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikrende tiltak kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet og levetid, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

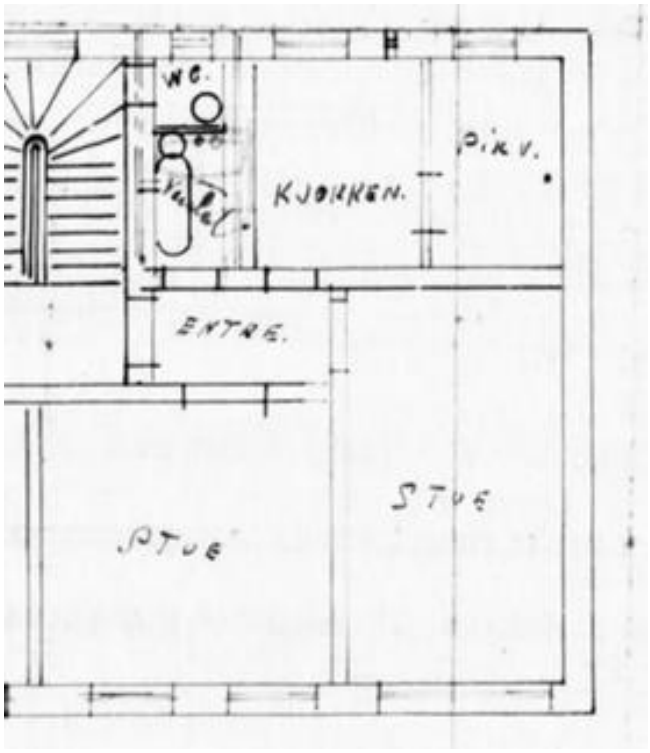
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tore Ingebrigt Sandvold	9578-5999-4-1469583	2026-07-10 12:08:16
Turid Åsheim Sandvold	9578-5999-4-2639011	2026-07-10 12:11:27

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
10. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0355/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tore Ingebrigt Sandvold, Turid Åsheim Sandvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3729609
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Dansk Byggmester Jørgensen as (snekker) 2. Linnes as (rørlegger) 3. Kåre Hagen&Co.As (elektriker) 4. Nord Farger AS (maler) Arbeidet utført i 2018 etter at vi overtok leilighetен.. Totalrenovering av bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Bærum Tak og Membran AS. 2. Linnes as.(rørlegger) 3. Dansk Byggmester Jørgensen as Totalrenovering av bad i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firmaer som under pkt.1 og pkt. 1.1 utførte arbeidene.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av terrasser i hele bygget 2017/18. I tillegg lagt tregulv på vår terrasse. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen as Vedlikehold/reparasjon av tak på leilighetsbygg utført Ny peisovn satt inn 2017 /vurdering av pipeløp Fasade av leilighetsbygg malt og renovert

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i tredje etasje.

---

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: Kåre Hagen &Co. as Arbeidet utført i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifm med arbeidene i 2017

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitering av terrasse.1.) Martin Stensaker as 2.) Dansk Byggmester Jørgensen as

---

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

Eventuell kommentar: Trolig lite relevant for leilighet i tredje etasje.

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

Eventuell kommentar: Se Tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utenom det som er vanlig i et bygg hvor flere leiligheter er koblet til samme pipe.

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

Eventuell kommentar: Tak rehabilitert av boligsameiet. Nye vinduer innstallert i 2017

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2017

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?

Ja

Beskriv: Nytt brannvarslerannlegg i henhold til nye regler i leilighetsbygg

---

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: 5-0355/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Turid Åsheim Sandvold	**2026-07-10**	**Tore Ingebrigt Sandvold**	**2026-07-10**

Identifikasjon

Turid Åsheim Sandvold

Identifikasjon

Tore Ingebrigt Sandvold

Signicat

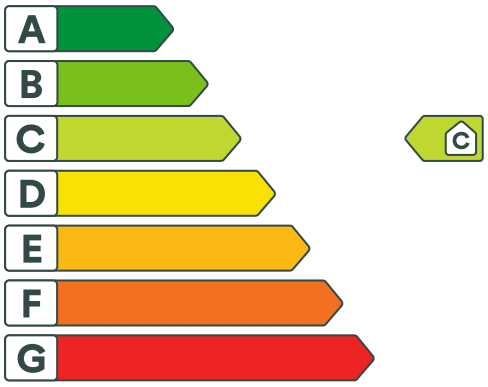
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319578**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509359**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **134**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,56 kWh/m²	**9 246 kWh**

NORDVIK

Oddbjørn Overskott

Gyldenløves gate 6 A
0260 Oslo

Vår ref: 5-0355/26
Oslo, 14.07.2026

Megleropplysninger på Gyldenløves gate 6A - gnr. 213, bnr. 134, snr. 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tore Ingebrigt Sandvold	Professor Dahls gate 48, 0260 Oslo	26.04.1947
Turid Åsheim Sandvold	Professor Dahls gate 48, 0260 Oslo	27.12.1956

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: PER ERIK KORSSJØEN	Tlf.	E-post: pekorssjoen@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 213	Bnr. 134	Snr.	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	991 938 214	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE, 51621190			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE, 51621190		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ETTER STYREGODKJENNING, JFR VEDTEKTENE

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	MELDES STYRET, KORTTIDS-LEIE IKKE TILLATT
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	2.414.098	1.5.2040	7.5		
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	CA 14 ÅR
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 217.977 PER 1.7.2026		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 159.575 / 1.7.	Seksjonens andel formue? Kr 14.408

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.495	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	MÅNEDLIG	Fellesutgiftene inkluderer:	FELLES LÅN, VARMTVANN, KOMM. AVG, FORSIKR, UTV. VEDL,		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	1595/2025	Seksjonens renteutgifter kr:	17.418 / 2025

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 2000,-	Kontonummer for betaling: 5087.20.05673
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Oddbjørn Overskott

OSLO, 15.7.2026
Sted, dato

Oddbjørn Overskott
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post j.skogseide@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Parken Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GYLDENLØVES GATE 6

Vedtatt på årsmøtet
den 11. juni 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret 20. mai 2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Gyldenløves gate 6 (heretter kalt Sameiet) er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av seksjonene i gårdsnummer 213 og bruksnummer 134 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 26.10.1983. Sameiet består av to bygninger: Gyldenløves gate 6A (hovedbygningen) og Gyldenløves gate 6B (stallbygningen).

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Det har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Det er registrert i Brønnøyregisteret med organisasjonsnummer 991 938 214.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken følger som vedlegg til vedtektene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene bortsett fra i tildelte boder, er forbudt.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt, med forbehold for begrensningene i påfølgende to ledd, selge, pantsette og leie ut

sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

En seksjonseier kan, med den begrensning som følger under, fritt leie ut hele eller deler av sin seksjon. Utleie skal meddeles sameiets styre. Korttidsutleie som f.eks. gjennom AirBNB er imidlertid ikke tillatt. Korttidsutleie er her definert som utleie som har en varighet på under 3 uker.*

**Endret i henhold til sameievedtak om vedtektsendring 20.05.2024*

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Med unntak av næringsseksjonen og med forbehold for reglene i eierseksjonslovens § 24, 4.ledd, kan juridiske personer ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Videre kan styret bare nekte godkjenning av en ny seksjonseier dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte bruksenhet kan bare brukes i samsvar med formålet, dvs. som bolig- eller næringsseksjon. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som tilhører sameiet, i samsvar med årstid og forholdene ellers.

Bruksretten til boder i kjelleren og boder i trappeoppgangen i hovedbygningen, er fordelt på boligseksjonene. Sameiets årsmøte kan justere gjeldende praksis med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, men ikke slik at noen seksjonseiere eller utenforstående får en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser og anlegg av ladepunkt for elbil er derfor ikke aktuelt.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre eller få gjennomført tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstands-

medlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er likevel ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhånds-godkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning av dyrehold dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonslovens § 29.»

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à-konto-beløp basert på felles-kostnadene som fastsatt av årsmøtet, for å dekke sin andel av disse kostnadene. Slike fellesutgifter betales forskuddsvis hver måned og kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av månedlige fellesutgifter kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Fellesutgifter omfatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, forsikringspremie, elektrisk strøm til sameiets fellesarealer, vedlikehold og lignende. Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

Sameiets årsmøte kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer beslutte at felles-utgiftene også skal omfatte godtgjørelse til forretningsfører, styret, vaktmester og vaskehjelp.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet og de andre seksjonseierne har panterett i enhver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern-utstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger, etter ovennevnte bestemmelser. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatnings-ansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Evakueringsbalkongen i femte etasje

Evakueringsbalkongen i femte etasje utenfor de to loftsleilighetene er et delt ansvar mellom sameiet og eierne av de to eierseksjonene: den midterste delen, inkludert evakueringstrappen, tilhører sameiet, mens balkongene utenfor henholdsvis seksjon 12 og seksjon 13 tilhører de to seksjonene. Vedlikeholdsansvaret for selve strukturen deles derfor i tre like deler. Vedlikeholdsansvaret for balkongens treverk tilligger imidlertid de to seksjonene, med halvparten på hver. Evakueringsbalkongen må ikke blokkeres da det dreier seg om en rømningsvei.

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og om mulig slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholds-plikten inkluderer reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter som det fremgår av pkt. 5.1 felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruks-enheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, normalt innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd og innen 3 uker før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som gitt i pkt. 7.2. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sakspapirer til ordinære årsmøter skal sendes ut senest 1 uke før det varslede møtet blir avholdt og tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må slike forslag vedlegges innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen, jf. pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Den vedlagte dagsorden skal i utgangspunktet omfatte følgende:

1. Godkjennelse av innkallingen
2. Valg av møtestyrer
3. Valg av protokollskriver
4. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
5. Styrets årsberetning
6. Godkjennelse av regnskap
7. Styrets forslag til vedtak
8. Andre forslag til vedtak
9. Årsbudsjett og fellesutgifter
10. Valg av styreleder, to styremedlemmer og eventuelt ett varamedlem
11. Valg av regnskapsfører og eventuelt revisor.

Årsberetning, regnskap og forslag til vedtak skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet. Revisjonsberetning skal senest fremlegges på årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av den valgte møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene eller følger av eierseksjonsloven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for følgende beslutninger:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over ordinær forvaltning og vedlikehold i sameiet, samt vedlikehold som krever større investeringer
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes gjennom flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjons-eierne uttrykkelig sier seg enige. Nødvendig vedlikehold og sameiets ordinære forvaltning er ikke bomiljøtiltak.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmerett. For hver seksjon kan avgis én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet, føres av den valgte protokollskriver. Møtelederen og den person som er utpekt av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde tid og sted for møtet, navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig, samt alle saker som er behandlet og vedtak som er fattet. Den kan ved behov også inneholde et kortfattet resumé av innleggene på årsmøtet. Det skal angis om et vedtak er fattet med simpelt eller kvalifisert flertall. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder (pkt. 7.10 annet ledd), bør protokollen redegjøre for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer med eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to medlemmer i tillegg til styreleder og kan om ønskelig også ha ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Gjenvalg er tillatt. Et eventuelt varamedlem velges for ett år av gangen. Årsmøtet kan fastsette et eventuelt vederlag til styrets medlemmer.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter kan også skje telefonisk eller gjennom elektronisk kommunikasjon.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er til stede. Når hele styret er til stede treffes beslutninger gjennom flertallsvedtak. Er kun to medlemmer til stede treffes beslutninger ved enstemmighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene dersom noen beslutninger medfører økonomiske utlegg for sameiet. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet skal ha en valgt forretningsfører, jf. pkt. 7.5. Årsmøtet kan beslutte at forretningsfører skal motta et vederlag, jf. pkt. 3 fjerde ledd.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene velge en revisor. Revisor skal gjennomgå sameiets årsregnskap i forkant av årsmøtet og legge frem sin rapport senest på årsmøtet.

11. VEDTEKTSENDRING

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag til vedtektsendring med begrunnelse skal sendes ut som sakspapirer innen én uke før sameiemøtet, jf. pkt. 7.4 tredje ledd.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Distribuert til alle sameiere 13. juni 2024

VEDLEGG: SEKSJONSBRØKER

Seksjon 1	25/886	2,82 %
Seksjon 2	72/886	8,13 %
Seksjon 3	15/886	1,69 %
Seksjon 4	179/886	20,20 %
Seksjon 5	80/886	9,03 %
Seksjon 6	71/886	8,01 %
Seksjon 8	80/886	9,03 %
Seksjon 9	71/886	8,01 %
Seksjon 10	80/886	9,03 %
Seksjon 11	71/886	8,01 %
Seksjon 12	75/886	8,47 %
Seksjon 13	67/886	7,56 %
SUM	886/886	100,00 %

Seksjon 7 er strøket da den er blitt fusjonert inn i seksjon 4.

Protokoll

Ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 6
17. mars 2026

Tid: Tirsdag 17.03.2026 kl. 19:00
Sted: Hos styreleder Bård B. Knudsen, seksjon 4
Tilstede: Jens Holm (seksjon 2), Elizabeth Lanza og Bård B. Knudsen (seksjon 4), Ebba Marie Køber (seksjon 5), Oddbjørn Overskott (seksjon 9), Kristoffer Gulestø (seksjon 10), Jenny Østenstad og Per Erik Korssjøen (seksjon 12)
Fullmakt: Ingen fullmakter mottatt

Seksjoner representert: 6 av 12

---

1. **Godkjenning av innkallingen**

   Innkallingen til årsmøtet og dagsorden ble godkjent.

2. **Valg av møtestyrer**

   Bård B. Knudsen ble valgt til møtestyrer.

3. **Valg av protokollskriver**

   Jenny Østenstad ble valgt til protokollfører.

4. **Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer**

   Ebba Køber ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer.

5. **Styrets årsberetning (se eget sakspapir)**

   Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått.

6. **Godkjennelse av regnskap (se eget sakspapir og revisors beretning)**

   Revisor (Jens Holm) bekreftet gjennomgang av regnskapet og hadde ingen merknader. Regnskapet for 2025 ble godkjent.

7. **Diskusjon om fremtidig *vedlikeholdsplan* for sameiet**

   Årsmøtet i 2025 vedtok at årsmøtet 2026 skulle diskutere en plan for fremtidige vedlikeholdsbehov. Behov har blitt kartlagt, og et diskusjonsgrunnlag ble sendt ut 17.03.2026, i forkant av møtet.

   Antatte fremtidige vedlikeholdsbehov som vil være sameiets ansvar ble diskutert, og det fremlagte utkastet ble supplert med to punkter. Ingen av forslagene er forventet å bli kritiske for sameiets to bygninger i tiden fremover.

   <u>Diskuterte mulige fremtidige behov per område:</u>

- **Porten**

  Sandpapirpussing/vedlikehold av porten, inkl. påføring av treolje.

  Montering av messingplate nederst på porten, mot gaten.

- **Fasaden mot gaten**

  Pusse og male over graffiti

- **Portrommet**

  Maling av treverket i portrommet

  Rengjøring/maling/oppussing av hvite vegger i portrommet

- **Gårdsrommet**

  Maling/oppussing av inngangspartiet samt døren fra gårdsrommet inn i

hovedbygningen.

Oljemaling av treverket i trappen innerst i gårdsrommet.

Forsterket feste av branntrapp utenfor 4. etasje

- **Gulv, trapper og fliser**

  Legging av fliser på gulvet innenfor døren til hovedbygningen

  Treolje på trappetrinnene i tre. Det er flere steder med knirk, splittet tre, og slitasje i de originale trappetrinnene. Trinnene helt nederst er nyere og kan evt. byttes ut.

  Rens og oppgradering av gamle fliser i andre, tredje og fjerde etasje.

- **Stallbygningen**

  Maling av noe flassende treverk rundt inngangsdøren til stallbygningen, samt maling av gammel dør med vinduer i annen etasje (døren øverst mot trappen innerst i gårdsrommet ble malt for noen år siden).

  Vedlikehold og oppgradering av umalt mursteinsvegg på baksiden av stallbygningen (mot Haxthausens gate 13): etterisolering og fuktighetssperre.

- **Tak**

  Isolasjon (fra taket?) har blitt observert på bakken i gårdsrom og på takvinduer. Det bør undersøkes om fugler har klart å komme seg inn og dratt ut isolasjon. Taket ble fornyet i 2018/19 og 10 års garanti skal fortsatt gjelde, men årsaken til løse isolasjonsbiter bør undersøkes før entreprenør kommer på inspeksjon. Beboere bør dokumentere observasjoner.

Flere av de ovenstående punktene antas å være mulige å gjennomføre på dugnad.

Vedtak: Årsmøtet bemerker at det er de laveste etasjene i hovedbygningen som

påføres mest slitasje i det daglige, og således kan prioriteres (sett bort fra kritiske utbedringer som må få prioritet). Styret gis mandat til å følge opp vedlikeholdsplanen iht. tilgjengelige midler og behov. Det vil settes opp en ekstraordinær dugnad i mai.

8. Styrets forslag til vedtak (se eget sakspapir)

Forslag 1: Spørsmålet om å innløse sameiets felleslån i DNB

En eventuell ny beslutning om å innløse sameiets felleslån bør ikke tas opp på nytt før tidligst tre år etter vedtaket i 2025, dvs. tidligst i 2028. Det står likevel enhver sameier fritt å foreslå at saken tas opp på et tidligere årsmøte.

Vedtak 1: Forslaget godkjennes av årsmøtet.

9. Andre forslag til vedtak (se eget sakspapir)

Forslag 2: Mottatt forslag til vedtak på årsmøtet 2026 fra Therese Ileby Beil: Sameiets felleslån i DNB innløses helt eller delvis våren 2026.

Årsmøtet i 2025 konkluderte med at en delvis innløsning vil være ugunstig, og forslaget om en fullstendig innløsning oppnådde ikke det nødvendige 2/3 flertall. Muligheter for IN-ordning (individuell nedbetaling) har blitt undersøkt i forkant av årsmøtet, men det ble konkludert med at dette vil medføre uforholdsmessig store utgifter for sameiet for å sette opp og drifte ordningen.

Vedtak 2: Forslaget ble enstemmig avvist av årsmøtet.

10. Årsbudsjett og fellesutgifter (se eget sakspapir)

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått og godkjent og er vedlagt protokollen. Det er ikke planlagt noen endringer i fellesutgifter.

11. Valg av styre (se eget sakspapir)

Styreleder – Per Erik Korssjøen (ny)

Styremedlem – Kristoffer Gulestø (gjenvalg)

Styremedlem/forretningsfører – Oddbjørn Overskott (gjenvalg)

Varamedlem – Bård Knudsen (ny)

Revisor – Jens Holm (gjenvalg)

Det innføres et styrelederhonorar på kr. 5000,-.

12. Eventuelt

Ingen saker

Møtet ble hevet kl. 20:45

Protokollen godkjennes ved signatur.

Bård B. Knudsen

Ebba Køber

Styrets årsrapport for 2025

Sameiet Gyldenløves gate 6

Styret har bestått av Bård Bredrup Knudsen (styreleder), Oddbjørn Overskott og Kristoffer Gulestø (styremedlemmer) og Jenny Østenstad (varamedlem). Oddbjørn er også sameiets regnskapsfører.

Styret har holdt jevnlig kontakt per e-post, telefon og sporadiske personlige møter. Kontakten mellom styret og de øvrige sameierne har i hovedsak skjedd elektronisk.

Her følger en oppsummering av de viktigste sakene i sameiet i 2025:

Ordinært årsmøte i sameiet 25.02.2025 ble gjennomført hos styreleder
Styret viser til tidligere utsendt og undertegnet protokoll.

Pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE) om brannverntiltak
Det siste gjenværende branntiltaket – utbedring av punkteringer i taket mellom kjeller og første etasje – ble gjennomført i september 2025. BRE ble deretter varslet om dette og kom på inspeksjon for etterkontroll i oktober.

Sameiet mottok deretter brev fra BRE som bekreftet at alle pålagte tiltak var blitt gjennomført og at saken (sameiets tiltaksplan) derved var blitt lukket. Kopi av brevet er vedlagt årsmeldingen, sammen med kopi av den gjennomførte tiltaksplanen.

Annet vedlikehold i 2025
Sameiet har en serviceavtale med Gowens AS (som nå er blitt Firesafe avdeling Sandvika) om vedlikehold og kontroll av brannvarslingssystemet i hovedbygningen. De gjennomfører kontroll i to boenheter per år, i tillegg til test av og kontroll med selve varslingssystemet. Kontroll ble i 2025 gjennomført i september. De leiligheter som skal kontrolleres får melding om dette direkte.

Høsten 2025 ble det installert et ekstra strømuttak i vaskerommet, betalt av vedkommende sameier som ønsket å installere en egen vaskemaskin. Det er nå fire sameiere som har egen vaskemaskin i vaskerommet i kjelleren. Dette er den maksimale kapasiteten og det er derfor p.t. ikke plass til flere vaskemaskiner.

Det påligger brukerne av vaskerommet å sørge for å holde rommet ryddig, inkludert nødvendig rengjøring ved behov. Sameiet disponerer en egen industristøvsuger som egner seg godt for dette.

Tidlig i januar 2026 kom det en feilvarsling fra det automatiske røykluftevinduet i trappegangen i hovedbygningen, med vedvarende piping. Gjennom A. Hansen-gruppen som installerte vinduet i 2024, kom elektrikerfirmaet som hadde installert elektronikken (Atlas Elektro AS) på en lørdag og kontrollerte anlegget. De fant ingen feil, men mente at det var et spenningsfall som hadde utløst alarmen. De sjekket samtidig reservebatteriet. Etter tilbakestillingen har systemet fungert slik det skal.

I januar 2026 røk et hjul på en av sameiets søppelbeholdere og kommunens renholdsetat byttet den ut med en ny etter å ha blitt varslet om dette.

I februar 2026 besluttet styret å godkjenne et pristilbud fra Atlas Elektro AS om modernisering av sameiets felles sikringsskap i kjelleren. Dette har vært planlagt lenge, men har vært utsatt på grunn av store kostnader knyttet til BREs pålagte branntiltak. Arbeidet er planlagt utført 11. mars 2026.

Sameiets økonomi

Styret har de senere årene ønsket å planlegge for et årlig generelt vedlikeholdsbudsjett på rundt kr. 50.000. Dette har i perioder vært utfordrende, men vil forhåpentligvis bli enklere nå som alle branntiltak er blitt gjennomført. Likevel, den generelle prisstigningen og uforutsette utgifter vil fortsatt kunne spise opp sameiets «frie» midler. F.eks. er kostnadene knyttet til sameiets felleslån fortsatt høye og den forventede rentenedgangen har vært liten så langt. Kostnadene knyttet til strøm er imidlertid gått ned med «Norgespris». De kommunale avgiftene må forventes å øke ytterligere, ikke minst på grunn av Oslo Kommunes store investeringer i ny vannforsyning.

De senere år har sameiets «faste» utgifter jevnlig innhentet sameiets inntekter, noe som har nødvendiggjort en økning i fellesutgiftene. Det er ikke bærekraftig dersom sameiet mangler tilstrekkelige «frie» vedlikeholdsmidler. Samtidig er det ønskelig å unngå ytterligere økninger av fellesutgiftene. Styret ser det ikke påkrevet å øke fellesutgiftene i 2026.

For øvrig vises det til sameiets regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

Sameiets felleslån i DNB

Sameiet har et relativt betydelig felleslån i DNB etter takomleggingen i 2018/19 og renoveringen av fasaden i 2020. Få banker gir boliglån som sameielån (felleslån), hvilket betyr at det er mangelfull konkurranse i markedet og at rentenivået er vesentlig høyere enn for private boliglån, på grunn av ulik risikoprofil.

Per 01.01.2026 beløp sameiets gjenstående gjeld seg til **kr. 2.472.878**. Renten på lånet økte kraftig i 2023 og har siden da bare gått lite ned. Per 1. januar 2026 er effektiv rente **7,3 %.** Rentenedgang i løpet av 2026 er svært usikkert.

Som besluttet på årsmøtet i 2024, diskuterte årsmøtet i 2025 hvorvidt sameiet burde innløse felleslånet, dvs. at hver enkelt sameier skulle innbetale sin andel og eventuelt dekke dette gjennom å øke sitt eget boliglån, noe som ville gi lavere rente. Forslaget oppnådde ikke det nødvendige 2/3 flertall på årsmøtet 2025.

Styret legger til grunn at dette ikke har endret seg etter bare ett år. Styrets syn er at en eventuell beslutning om å innløse sameiets felleslån ikke bør tas opp på nytt før tidligst tre år etter vedtaket i 2025, dvs. ikke før i 2028. Det står likevel enhver sameier fritt å foreslå at saken tas opp på et tidligere årsmøte.

Den enkelte seksjonseiers andel av felleslånet per 31.12.2025 står i de oppgitte skattedata for 2025, som regnskapsfører har sendt til den enkelte i januar.

Kollektivt bredbånd: sameiets avtale med Telia

Den kollektive bredbåndsavtalen med Telia (100 Mbps) trådte i kraft 01.06.2021 og omfatter p.t. alle boenheter (kr. 299 per mnd.). Dette beløpet er inkludert i felles-kostnadene. Så lenge sameierne er tilfreds med den nåværende ordning, ser ikke styret grunn til å vurdere en overgang til bredbånd gjennom fiber, noe som ville kreve en ny fysisk installasjon frem til den enkelte leilighet.

Bredbånd med høyere hastighet enn 100 Mbps kan avtales direkte mellom Telia og den enkelte sameier. Det samme gjelder TV-abonnement. Telia fakturerer slike ekstratjenester gjennom direkte kontakt med den enkelte.

Vask av trappen i hovedbygningen

Styret inngikk ved årsskiftet 2024/25 en ny avtale om vask av trappegangen i hoved-bygningen. Denne trådte i kraft 01.03.2025. De beboere det gjelder synes å være tilfreds med opplegget.

Kostnaden fordeles likt på beboerseksjonene i hovedbygningen og er inkludert i disse seksjonenes fellesutgifter.

Dugnad

Dugnad ble avholdt 22. november, men med dårligere fremmøte enn året før. Det ble derfor ikke fjernet løv på taket til stallen, noe som derfor bør gjøres på en dugnad våren 2026.

Nye beboere

Seksjon 3 i sameiet er leiet ut fra januar 2026, etter i hovedsak å ha vært ubebodd de senere år. Seksjon 6 ble solgt i 2025 og har vært under oppussing/modernisering. Ny eier har meddelt styret at leiligheten ventelig vil bli leiet ut. Forut for 2026 er det bare seksjon 11 som har vært leiet ut over en lengre periode de siste par årene.

Konklusjon

Styret har inntrykk av at det meste fungerer greit i sameiet og at man trives. Det gjøres likevel på nytt oppmerksom på at gjester og beboere som ankommer etter midnatt må tilstrebe å holde **støyvolumet** så lavt som mulig i portrommet, indre gårdsrom og trappegangen, av hensyn til andres nattero. Det inkluderer også porten: den bør lukkes forsiktig og ikke slamre igjen av seg selv på nattestid.

Videre er det grunn til å minne om at det **ikke** skal røykes i hovedbygningens trappegang eller kjeller og at sigarettsneiper **ikke** skal kastes på bakken i indre gårdsrom eller fra

balkongene. **Sameierne plikter å gjøre sine gjester og eventuelle leietakere oppmerksom på dette**.

Oslo, 2. mars 2026

Bård Bredrup Knudsen
styreleder

Oddbjørn Overskott styremedlem og regnskapsfører	Kristoffer Gulestø styremedlem	Jenny Østenstad varamedlem

Brann- og redningsetaten

Oslo

Boligsameiet Gyldenløvesgate 6

v/Oddbjørn Overskott Gyldenløves gate 6A
0260 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	24/4333 - 12	Jarle Ranbø, 98225906	17.10.2025

Sak avsluttet - Gyldenløves gate 6

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Gyldenløves gate 6 A - B	213/134

Vi har gjennomført en etterkontroll i bygget deres 17. oktober 2025.

Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den brannfaglige tilstandsvurderingen Newsec gjorde 26. september 2019. Vi avslutter derfor saken.

Vi forutsetter at dere kan dokumentere at oppgraderingene er utført i tråd med gjeldende regelverk. Denne dokumentasjonen må dere oppbevare som en del av internkontrollen deres, og kunne legge frem dersom dere blir spurt om det.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 98225906 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Jarle Ranbø
fagansvarlig Bygård	branninspektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse
Postadresse
Ekspedisjonstider: 27. 08:00-15:00

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974820502
oslo.kommune.no

Dagsorden

Årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 6
Tirsdag 17. mars kl. 19:00

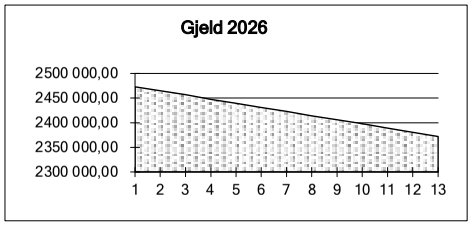
1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møtestyrer
3. Valg av protokollskriver
4. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer
5. Styrets årsberetning (se eget sakspapir)
6. Godkjennelse av regnskap (se eget sakspapir og revisors beretning)
7. Diskusjon om fremtidig *vedlikeholdsplan* for sameiet. Den enkelte sameier bør tenke gjennom dette og gjerne sende forslag til styret i forkant av årsmøtet.
8. Styrets forslag til vedtak (se eget sakspapir)
9. Andre forslag til vedtak (se eget sakspapir)
10. Årsbudsjett og fellesutgifter (se eget sakspapir)
11. Valg (se eget sakspapir)
12. Eventuelt

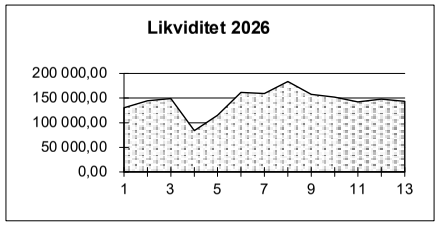
Regnskap per 13.7. / BUDSJETT for Gyldenløves gate 6 2026

Seksjonseier	Sek.	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Sum	Regns2025	Endring	
Inntekter																	
W. B. Samson	1	4 764,00			4 764,00				4 764,00		4 764,00			19 056,00	19 056,00	0,00	0,00 %
Jens H. Holm	2	14 961,00			14 961,00			14 961,00			14 961,00			59 844,00	59 679,00	165,00	0,28 %
Vidar Venbakken	3	4 098,00			4 098,00			4 098,00			1 366,00	1 366,00	1 366,00	16 392,00	16 236,00	156,00	0,96 %
E. Lanza / B. Knudsen	4	7 948,70	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	11 360,00	132 908,70	136 029,86	-3 121,16	-2,29 %
Ebba Køber	5	5 515,00	5 475,00	5 495,00	5 495,00	5 515,00	5 515,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	65 980,00	65 755,00	225,00	0,34 %
Arne Rustad	6	29 538,00				29 538,00								59 076,00	59 958,00	-882,00	-1,47 %
Carl-Martin Sandvold	8	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	65 940,00	65 775,00	165,00	0,25 %
Oddbjørn Overskott	9	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	59 076,00	58 911,00	165,00	0,28 %
Kristoffer Gulestø	10	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	5 495,00	65 940,00	65 775,00	165,00	0,25 %
Therese Beil	11	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	4 923,00	59 076,00	58 911,00	165,00	0,28 %
Østenstad / Korssjøen	12	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	5 177,00	62 124,00	61 959,00	165,00	0,27 %
Håkon Fougner	13	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 669,00	4 669,00	4 669,00	4 669,00	4 669,00	56 280,00	56 460,00	-180,00	-0,32 %
Sum ordinære inntekter		97 542,70	47 553,00	47 573,00	71 396,00	77 131,00	47 593,00	66 632,00	52 301,00	47 537,00	68 628,00	48 903,00	48 903,00	721 692,70	724 504,86	-2 812,16	-0,39 %
Renteinntekter / forsikring						14 560,00								14 560,00	13 233,00	1 327,00	
Utestående / forh.innbet.		-44 499,00				29 238,00								-15 261,00	41 531,00	-56 792,00	
Sum inntekter:		53 043,70	47 553,00	47 573,00	71 396,00	120 929,00	47 593,00	66 632,00	52 301,00	47 537,00	68 628,00	48 903,00	48 903,00	720 991,70	779 268,86	-58 277,16	
UTGIFTER																	
Lån		23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 666,72	23 565,00	23 565,00	23 565,00	23 565,00	23 565,00	281 261,72	285 784,28	-4 522,56	
Strøm		2 574,28	2 847,48	2 926,82	2 795,56	2 562,12	2 413,62	2 125,38	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	33 245,26	36 853,44	-3 608,18	
Kommunale avgifter				43 525,43		34 042,20			34 785,37		34 785,37			147 138,37	169 442,93	-22 304,56	
Forsikring		11 279,00	11 742,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	11 741,00	140 431,00	134 198,00	6 233,00	
Telia internett				9 875,91			9 875,91			9 875,91			9 875,91	39 503,64	37 159,94	2 343,70	
Gowens serviceavtale		866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	866,00	10 392,00	11 026,00	-634,00	
Vedlikehold			3 107,50	19 000,00				3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	40 107,50	24 647,56	15 459,94	
Trappevask		1 050,00	1 085,00	1 085,00	1 627,50	1 085,00	1 085,00	1 085,00	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	13 790,00	16 125,00	-2 335,00	
Diverse		6,00	4,00	154,00	8,00	1 328,50	6,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	2 106,50	3 761,10	-1 654,60	
Sum utgifter		39 070,28	42 946,98	112 469,16	40 333,06	74 919,82	49 282,53	42 584,10	78 194,87	53 285,41	78 194,87	43 409,50	53 285,41	707 975,99	718 998,25	-11 022,26	
Kontantflyt																	
Beholdning, den 1.		130 509,62	144 483,04	149 089,06	84 192,90	115 255,84	161 265,02	159 575,49	183 623,39	157 729,52	151 981,11	142 414,24	147 907,74	Beholdning 31.12.2026		**143 525,33**	
+likviditetsendring		13 973,42	4 606,02	-64 896,16	31 062,94	46 009,18	-1 689,53	24 047,90	-25 893,87	-5 748,41	-9 566,87	5 493,50	-4 382,41				
Gjeld														31.12.2026	Regns2025	Endring	
Gjeld den 1.		2 472 878,90	2 464 985,75	2 457 043,66	2 447 578,11	2 439 528,10	2 430 940,27	2 422 787,10	2 414 098,81	2 405 981,29	2 397 812,06	2 389 098,09	2 380 821,32	2 372 002,62	2 472 878,90	-100 876,28	
- innbetalt		23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 295,00	23 666,72	23 565,00	23 565,00	23 565,00	23 565,00	23 565,00	281 261,72	285 784,28	-4 522,56	
+ renter		15 401,85	15 352,91	13 829,45	15 244,99	14 707,17	15 141,83	14 978,43	15 447,48	15 395,77	14 851,03	15 288,23	14 746,30	180 385,44	194 515,13	-14 129,69	
		7,50															

Vedlikeholdsbudsjett

April: Oppgradering av sikringsskap i kjelleren.



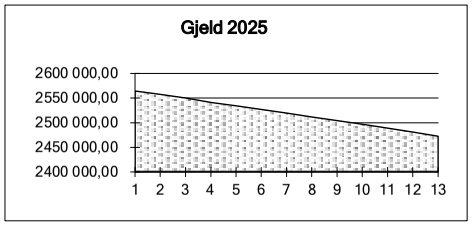


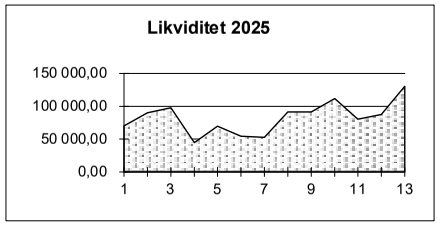
Regnskap for Gyldenløves gate 6 2025

Seksjonseier	Sek.	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Sum	Regns2024	Endring	
Inntekter																	
W. B. Samson	1	4 764,00			4 764,00			4 764,00			4 764,00			19 056,00	22 236,00	-3 180,00	-14,30 %
Jens H. Holm	2	14 886,00			14 886,00			14 886,00			15 021,00			59 679,00	69 422,00	-9 743,00	-14,03 %
Vidar Venbakken	3	4 023,00			4 023,00			4 032,00			4 158,00			16 236,00	18 726,00	-2 490,00	-13,30 %
E. Lanza / B. Knudsen	4	7 953,86	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 676,00	11 676,00	11 676,00	136 029,86	154 276,00	-18 246,14	-11,83 %
Ebba Køber	5	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 515,00	5 515,00	5 495,00	65 755,00	76 475,00	-10 720,00	-14,02 %
Arne Rustad	6							5 000,00	33 335,00	21 488,00	135,00			59 958,00	68 528,00	-8 570,00	-12,51 %
Carl-Martin Sandvold	8	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 515,00	5 515,00	5 515,00	65 775,00	76 536,00	-10 761,00	-14,06 %
Oddbjørn Overskott	9	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 943,00	4 943,00	4 943,00	58 911,00	68 528,00	-9 617,00	-14,03 %
Kristoffer Gulestø	10	5 531,00	5 531,00	5 531,00		10 757,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 605,00	5 470,00	5 470,00	65 775,00	76 536,00	-10 761,00	-14,06 %
Therese Beil	11	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 943,00	4 943,00	4 943,00	58 911,00	68 528,00	-9 617,00	-14,03 %
Østenstad / Korssjøen	12	5 152,00	5 213,00		5 152,00	10 243,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 287,00	5 152,00	5 152,00	61 959,00	72 085,00	-10 126,00	-14,05 %
Håkon Fougner	13	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	56 460,00	64 971,00	-8 511,00	-13,10 %
Sum ordinære inntekter		67 750,86	47 816,00	42 603,00	65 897,00	58 072,00	47 694,00	76 376,00	81 029,00	69 182,00	72 267,00	47 919,00	47 899,00	724 504,86	836 847,00	-112 342,14	-13,42 %
Renteinntekter / forsikring						13 233,00								13 233,00	12 198,00	1 035,00	
Utestående / forh.innbet./eierskifte		-4 968,00						2 000,00					44 499,00	41 531,00	5 999,00	35 532,00	
Sum inntekter:		62 782,86	47 816,00	42 603,00	65 897,00	71 305,00	47 694,00	78 376,00	81 029,00	69 182,00	72 267,00	47 919,00	92 398,00	779 268,86	855 044,00	-75 775,14	
UTGIFTER																	
Lån		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	23 851,17	23 640,00	23 640,00	23 316,11	23 295,00	285 784,28	287 286,07	-1 501,79	
Strøm		3 420,48	3 843,56	4 017,41	3 282,74	3 466,59	3 475,17	2 601,04	2 177,52	2 763,37	2 828,30	2 341,30	2 635,96	36 853,44	37 002,05	-148,61	
Kommunale avgifter				43 041,60		43 250,69			41 575,32		41 575,32			169 442,93	161 918,00	7 524,93	
Forsikring		10 127,00	11 281,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	134 198,00	120 813,00	13 385,00	
Telia internett				8 587,26			8 595,85			10 100,92			9 875,91	37 159,94	34 457,52	2 702,42	
Gowens serviceavtale		834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	323,00	834,00	2 363,00	834,00	11 026,00	10 678,00	348,00	
Vedlikehold		2 743,00									21 904,56			24 647,56	206 121,62	-181 474,06	
Trappevask		1 875,00		3 750,00	1 575,00	1 050,00	1 050,00	1 050,00	1 050,00	1 050,00	1 575,00	1 050,00	1 050,00	16 125,00	22 897,50	-6 772,50	
Diverse		8,00	6,00	6,00	8,00	2 911,50	6,00	8,00	6,00	6,00	8,00	323,60	464,00	3 761,10	2 529,10	1 232,00	
Sum utgifter		43 013,48	39 970,56	95 521,27	40 984,74	86 797,78	49 246,02	39 778,04	80 773,01	49 162,29	103 644,18	40 673,01	49 433,87	718 998,25	883 702,86	-164 704,61	
Kontantflyt																	
Beholdning, den 1.		70 239,01	90 008,39	97 853,83	44 935,56	69 847,82	54 355,04	52 803,02	91 400,98	91 656,97	111 676,68	80 299,50	87 545,49	Beholdning 31.12.2025		**130 509,62**	
+likviditetsendring		19 769,38	7 845,44	-52 918,27	24 912,26	-15 492,78	-1 552,02	38 597,96	255,99	20 019,71	-31 377,18	7 245,99	42 964,13				
Gjeld														31.12.2025	Regns2024	Endring	
Gjeld den 1.		2 564 148,05	2 557 152,24	2 550 156,50	2 541 479,52	2 534 379,95	2 526 691,76	2 519 494,23	2 511 710,60	2 504 413,82	2 496 902,94	2 488 827,42	2 481 216,60	2 472 878,90	2 564 148,05	-91 269,15	
- innbetalt		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	23 851,17	23 640,00	23 640,00	23 316,11	23 295,00	285 784,28	287 286,07	-1 501,79	
+ renter		17 010,19	17 010,26	15 329,02	16 906,43	16 317,81	16 808,47	16 222,37	16 554,39	16 129,12	15 564,48	15 705,29	14 957,30	194 515,13	203 514,05	-8 998,92	
		7,30															

Vedlikeholdsbudsjett

Oktober: Utbedringer kjellertak, lys i første etasje.





Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Boligsameiet Gyldenløvesgate 6
V/ ODDBJØRN OVERSKOTT
GYLDENLØVES GT 6
0260 OSLO

20. mai 2026

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1636.19.22011 til rest kroner 2.430.940,27

Med virkning fra og med 3. juni 2026 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,50 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1636.19.22011

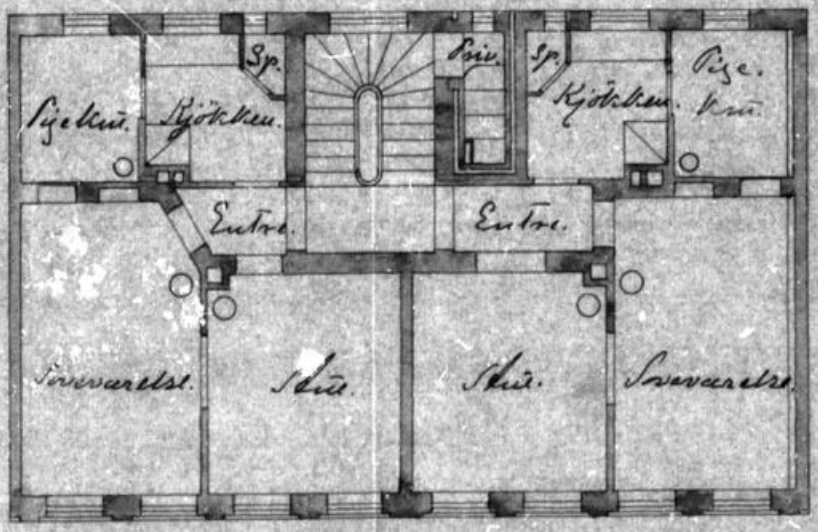
Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.06.2026	15.071,83	8.153,17	70,00	23.295,00	2.422.787,10
01.07.2026	14.908,43	8.688,57	70,00	23.667,00	2.414.098,53
01.08.2026	15.377,48	8.117,52	70,00	23.565,00	2.405.981,01
01.09.2026	15.325,77	8.169,23	70,00	23.565,00	2.397.811,78
01.10.2026	14.781,03	8.713,97	70,00	23.565,00	2.389.097,81
01.11.2026	15.218,23	8.276,77	70,00	23.565,00	2.380.821,04
01.12.2026	14.676,29	8.818,71	70,00	23.565,00	2.372.002,33
01.01.2027	15.109,33	8.385,67	70,00	23.565,00	2.363.616,66
01.02.2027	15.055,91	8.439,09	70,00	23.565,00	2.355.177,57
01.03.2027	13.550,34	9.944,66	70,00	23.565,00	2.345.232,91
01.04.2027	14.938,81	8.556,19	70,00	23.565,00	2.336.676,72
01.05.2027	14.404,17	9.090,83	70,00	23.565,00	2.327.585,89
01.06.2027	14.826,40	8.668,60	70,00	23.565,00	2.318.917,29
01.07.2027	14.294,70	9.200,30	70,00	23.565,00	2.309.716,99
01.08.2027	14.712,58	8.782,42	70,00	23.565,00	2.300.934,57
01.09.2027	14.656,64	8.838,36	70,00	23.565,00	2.292.096,21
01.10.2027	14.129,36	9.365,64	70,00	23.565,00	2.282.730,57
01.11.2027	14.540,68	8.954,32	70,00	23.565,00	2.273.776,25
01.12.2027	14.016,43	9.478,57	70,00	23.565,00	2.264.297,68
2028	165.933,80	116.006,20	840,00	282.780,00	2.148.291,48
2029	156.828,12	125.111,88	840,00	282.780,00	2.023.179,60
2030	147.155,42	134.784,58	840,00	282.780,00	1.888.395,02
2031	136.691,78	145.248,22	840,00	282.780,00	1.743.146,80
2032	125.465,85	156.474,15	840,00	282.780,00	1.586.672,65
2033	113.238,75	168.701,25	840,00	282.780,00	1.417.971,40
2034	100.171,64	181.768,36	840,00	282.780,00	1.236.203,04
2035	86.060,54	195.879,46	840,00	282.780,00	1.040.323,58
2036	70.890,84	211.049,16	840,00	282.780,00	829.274,42
2037	54.454,23	227.485,77	840,00	282.780,00	601.788,65
2038	36.809,42	245.130,58	840,00	282.780,00	356.658,07
2039	17.779,34	264.160,66	840,00	282.780,00	92.497,41
2040	1.455,98	92.497,41	280,00	94.233,39	0,00

127 97 884/79

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

472 97. I

Herr Bygmester B. Johansen.
Gyldenløves gade №6.



№4

№8.

Plan af 2den 3die og 4de etage.

Carl H. Hansen.
Marts 1897.

5 4 3 2 1 0 5 10 Meter.

Expedition-Dokument

angaaende Flak – Fogestykt

paa Matr.-No 6 Gjerdesløkka gd

Indleveret 1 Oct 97 Afsendt 29 December 1898.

Ekstrakt af Forhandlingerne i Grundeiendomsskyldsagen

Fredrikstad den 5te Oktober 1897

Sten Lindtner

Intet at bemerke

Fredr. Grimm

Intet at bemerke

Gjelmar Eide

Overensstemmende med ordre Landhusholdningskommissionen.

Kristiania 7 Oktober 1897

Sten Lindtner

Indkom Fa 97.

Bygningsrådet 12 AUG 1931 OSLO

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad

på matr.nr. 6 Gyldenløvesgate

Innlevert 10 aug. 1931 Attestert 23/6-32

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 10te aug. 1931

O. Lindland

Ad: 6 Gyldenløvesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Badene må ventileres. Gulvene må få fall til sluk. Veggene må gjøres vanntette.

Oslo helseråd, den 15 august 1931.

Bygningschefens kontor mottatt: 17 AUG 1931

Over Bemyndigelse
Odd Lundh

Tegn Bay.

V.d. Til innstilling
Oslo 18.8.31
Olaf Aagaard

Innstilles til godkjennelse på foranstående betingelser.
20/8-31
Byggedeputasjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 18.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100906-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 6	Eiendom:	213/134
Tiltakshaver:	Thor Boehlke	Adresse:	Eckersbergsgate 6, 0266 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.11.2011.

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.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2011 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Thor Boehlke, Eckersbergsgate 6, 0266 OSLO, tboehlke@hotmail.com

~~65/1909~~ 859/1909

Anmeldelse 1910 2

I Kopibog

Expeditions-Dokument

angaaende Ønsket vidtrumsbygning i Kbh. Vesterbro og Tilbygn.

paa Matr.-No. 6 Sydenhuusgade

Indleveret 24de august 1909 Attesteret 9de juni 1910

Oversendes Hr. Byggningschefen.
Taket i Rummet D bør fuldføres og der maa fornemtlig anbringes en Forbygning i Cementgulvene til Opsamling av Spyt. Bemerk.
Kristiania 25de Septbr. 1909
O. Bjølle Holtermann

859/09

Saken overlades i Henhold til Brandvæsenets § 3 til videre Brandskyld til Behandlingen.
Kristiania 27 September 1909
Sem. Lindtner

Kr. b. j. no 285/09.

Sendes med Anbefaling til Brandvæsenet i Kristiania til fornødent Behandling
Kristiania Brandskyld 27 september 1909
F. Wiedemann
fornmd.

Kristiania Brandvæsen
B. S. J. No 19/09

Tilbakesendes med Bilag Hr. Byggningschefen i Kristiania idet man vedlegger en Skrivelse av 2 d.m. fra Brandchefen i Kristiania.

Expeditions-Dokument

angiverende: Toldangiver

paa Matr.-No. 6 Byfogdeens Gaard

Indleveret 24 Marts 97 Attesteret: Færdig attesteret 25/3 97

Toldkl. at bemærke

Fiirde Gulve

Toldkl. at bemærke

4 " 5 — Fjerde 5/4

Overensstemmer med vedlagte Specifikation.

Bergen den 26 Marts 1897

Mars Lindtner

Herved tillades undertegnede at indføre den i vedlagte Specifikation opførte Ladning Fjerde Gulve, bestemt til eget Brug.

Bergen den 26 Marts 1897

For Toldkassereren:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING MARTIN STENSAKER AS
Billingstadsletta 25
1396 BILLINGSTAD

Dato: 10.10.2018

Deres ref.: MARTIN BJØRN STENSAKER | Vår ref.: 201806752-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 6A	Eiendom:	213/134/0/0
Tiltakshaver:	Carl Martin Sandvold	Adresse:	Gyldenløves gate 6a, 0260 Oslo
Søker:	SIV ING MARTIN STENSAKER AS	Adresse:	Billingstadsletta 25, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Gyldenløves gate 6 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 15.05.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806752			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/7
Plan			1/8
Fasader			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Carl Martin Sandvold, Gyldenløves gate 6a, 0260 Oslo, carls595@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO

Dato: 04.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201004184-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erlend Løvøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 6	Eiendom:	213/134/0/0
Tiltakshaver:	Ebba Marie Køber og Gunhild Brokka	Adresse:	Gyldenløves gate 6, 0260 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2011 av:

Erlend Løvøy - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYVIK & FASTING ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404739-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 02.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 6A	Eiendom:	213/134/0/0
Tiltakshaver:	W B SAMSON AS	Adresse:	Gyldenløvesg 8, 0260 OSLO
Søker:	DYVIK & FASTING ARKITEKTER AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201404739			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	012A_SP01	07.03.2014	1/14
Plan 1. etasje	PL	04.04.2014	1/20
Snitt AA-NY	SN	25.02.2014	1/21
Fasade mot gaten NY	FA	04.04.2014	1/22

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

Kopi til:
W B SAMSON AS, Gyldenløvesg 8, 0260 OSLO, morten@samson.no

Anmeldelse
Tegning

OD 2/4 1930 V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vaskekontor

på matr.-nr. 6 Gyldenløvesgate

Innlevert 5 feb. 1930 Attestert 30/6-31

Undertegnede Oslo helseråd gir vann-
A: og klosettrom

Oslo den 6te feb. 1930

O. Kolland

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
INNGÅTT 11. FEB. 1930
RØRLEGGERAVD.

F.

Undertegnede Oslo Vann og kloakkvesen.
Klosettene må innredes efter de gjældende
regler for W.C. rom. Klosettene må beskyttes
mot frost. Anbefaler om å få benytte den
medsendte ventilasjons anretning.

Oslo helseråd 19/2 1930

L. Dietz

103

V. B. J.-No. 259 01
Bl. E.
Anmeldelse.
Tegning

B. J.-No. 1091
01

420
01

1

Expeditions-Dokument

angaaende Tegn af Kuskebolig i Bygbygning

paa Matr.-No. 6 Gyldenløves Gade.

Indleveret 31te Sept 1901 Attesteret 29 Mar 1903.

Fremsendes Hr Byggningsinspecteur idet man vedlægger en Situationsplan som Grunden. Paa det vedlagte Gaardsrummet kan en Bygning af 6.20 m paa dette Sted og en Hovedbygning kan ikke af 14.50 m er den anmeldte Indretning af Vaaningsrum i Nedbygningen fornemtlig Hensende med § 40 2.

Kristiania den 1 Oktober 1901

Lem Lundhoi

1091
01

Overrendes den Arde Sundhedskommission til Erklæring i Henhold til § 40. pos 9

Kristiania 2den Oktober 1901.

Chr Bull

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning

Dispensation fra § 40 2 anbefales ikke.

Kristiania sundhedskommission 11te oktober 1901.

Mk 881
1901

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innr.leil. på loft, innr.bad
OG W.C. m.m. i hovedbygn.

Rinor Ohms A/S,
Sygday alle 37,

OSLO 2

Siv.ing. Peire Dejlerva,
Klingenbergvn.5,

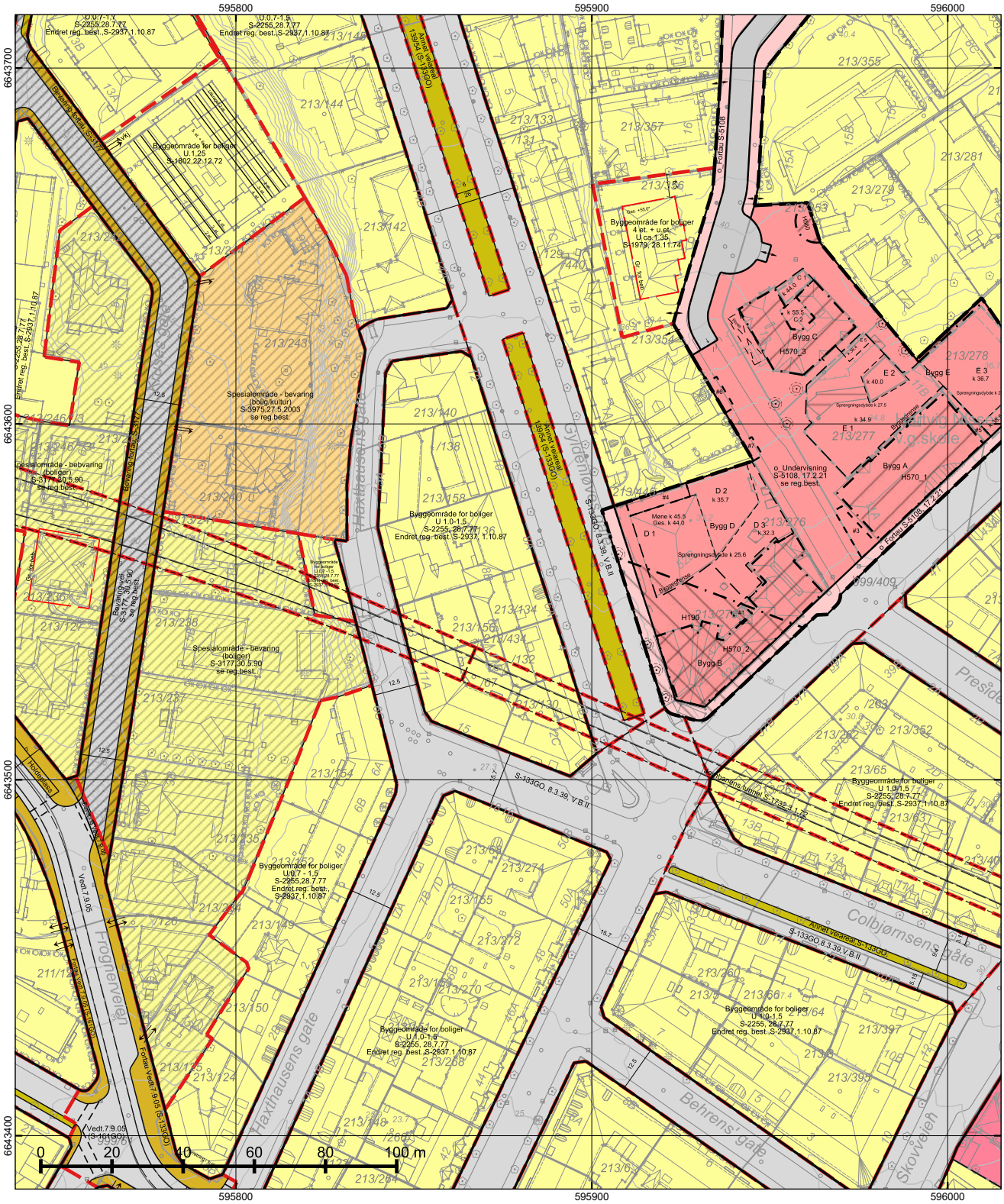
OSLO 5

KLK/BS

19.mars 1964.

For byningssjefen

Kjell T.Hansen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2026
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: 160495/ 86536527
Deres ref.:
Adresse: Gyldenløves gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/134

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.

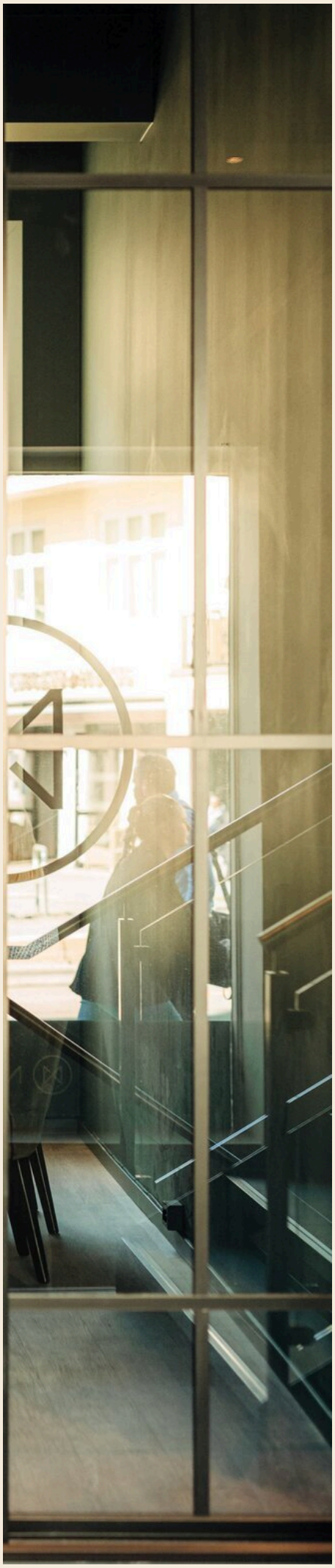
Se tegnforklaring på eget ark

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0355/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gyldenløves gate 6A 0260 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 134, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

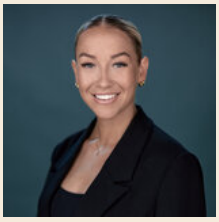
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874