NORDVIK

Gyldenløves gate 45

4 soverom | 132 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gyldenløves gate 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
74	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående endeleleilighet med høy standard. Stor solrik balkonger. 2 bad. Garasjeplass m/lader. Heis.

Prisantydning	**22 950 000,-**
Omkostninger	**574 840,-**
Totalpris	**23 524 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 224,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gyldenløves gate 45 - Presentert av Nordvik Frogner.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner. Her bor du sentralt og samtidig rolig. Boligen ble omfattende oppusset i 2015 og har en god planløsning med store oppholdsrom, gode vindusflater og to solrike balkonger. Den sydvestvendte balkongen på hele 18 kvm oppleves som en naturlig forlengelse av stuen med optimale solforhold, og god plass til lounge og spisegruppe.

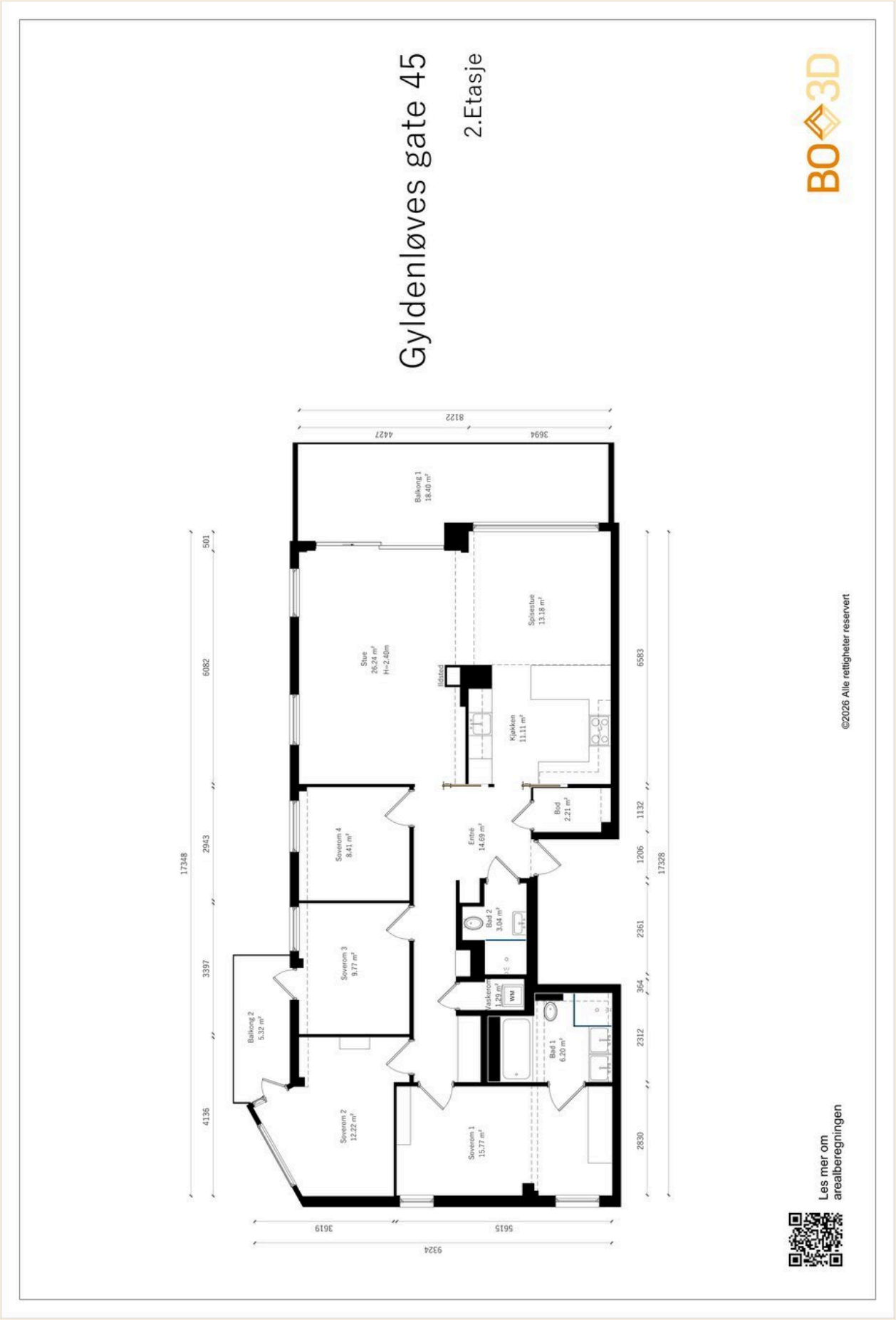
Høydepunkter:

- Omfattende oppusset i 2015
- To baderom + separat vaskerom
- Balkong på hele 18 kvm med optimale solforhold
- Garasjeplass med lader
- Felles takterrasse med gode solforhold
- Veldrevet sameie med flotte fellesarealer
- Attraktiv beliggenhet i ettertraktet nabolag

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 132 kvm
Total BRA: 132 kvm




MER ENN METT
NIGELLA LAWSON


HARUKI MURAKAMI
1Q84
ALAN GREENSPAN
THE AGE OF TURBULENCE


12:57
Miele






weber
Genesis


















THE WORLD


AROUND
THE YEAR





Boligen har i tillegg innvendig bod og praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.





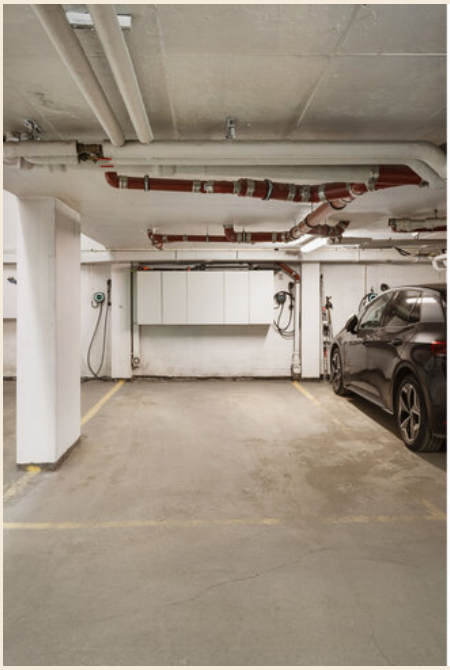


I det du kommer inn i boligen blir du møtt av en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Fra leilighetens etasjeplan har du heisadkomst til garasjeanlegg og solrik takterrasse.



Det medfølger en garasjeplass med elbillader i fellesgarasjeanlegg.







Velkommen til Gyldenløves gate 45! Her bor du i et attraktivt nabolag på Frogner med gangavstand til "alt"

Sameiet etablerte i 2020 stor takterrasse med utsikt over Frogner og Oslo.



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
14-0296/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 436, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Gaute Marius Langeland

Kjøpesum og omkostninger
22 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
573 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
574 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
587 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 524 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 537 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad (fra soverom), soverom 4, bad
(gjestebad), vaskerom, bod, kjøkken og stue/spisestue.
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 24 kvm. To balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. 3 eksterne kjellerboder.
Total BRA: 8 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer tre boder: én bod i kjeller på 3,7 kvm, avrundet til 4 kvm, én bod på 3 kvm og én bod på 1 kvm. Alle bodene er oppført som BRA-e.

Innhold
Entré
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter og et stilrent uttrykk. Leiligheten har gjennomgående god standard med lyse overflater, elegante materialvalg og en moderne planløsning som gir et eksklusivt inntrykk.

Stue
Stor og lys stue med generøse vindusflater og direkte utgang til en solrik balkong. Her er det god plass til sofaseksjoner i naturlig avstand til TV med tilhørende møblement. Den moderne peisen (Brunner Panorama) fungerer som et naturlig blikkfang og skaper en lun og eksklusiv atmosfære i oppholdsrommet. Den åpne løsningen mellom stue og spisestue gir svært gode soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Luftig spiseplass med god plass til stort spisebord. Rommet ligger naturlig tilknyttet kjøkkenet og har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Boligen har to flotte balkonger med gode solforhold, hvor den største har god plass til både sittegrupper, grill og beplantning. Her får man fine uteplasser som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken med rene linjer, integrerte løsninger og praktisk kjøkkenøy med sitteplasser. Den åpne utformingen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen. God skapplass, store arbeidsflater og gjennomført belysning gir både funksjonalitet og et eksklusivt uttrykk.

Soverom
Boligen har fire gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet er romslig og tilbaketrukket med eget en-suite baderom. De øvrige rommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. To av soverommene har også tilgang til balkong.

Bad
Leiligheten har to delikate, flislagte bad fra 2015 (dokumentasjon foreligger) med varmekabler, moderne innredning og praktiske løsninger. Begge badene fremstår lyse og funksjonelle, med flislagte overflater, varmekabler og god oppbevaringsplass.

Vaskerom
Separat vaskerom som gjør hverdagen praktisk og funksjonell, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Standard
Innvendig:
- Boligen ble pusset opp i 2015, og samtlige overflater ble behandlet.
- Boligen har parkett i alle oppholdsrom av typen enstavs kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord. Det er fliser i øvrige rom og på våtrom.
- Veggene består av slette, malte pussede murvegger.
- Takene er slette og malte.
- Etasjeskiller er av betong, og gulvene ble avrettet under oppussing i 2015.
- Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisen er en Brunner Panorama peis med hevedør.
- Boligen har innvendige profilerte dører, dører på hengsler og skyvedører.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2015 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenet er gjennomgående, har romslig plass og kjøkkenøy med sitteplass rundt. Det er fliser på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt med LED-spotter i tak og lys under overskap som belysning. Benkeplaten er i kompositt (Silestone) med planlimt metallvask fra Intra og Grohe kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon. Mellom benk og overskap er det metallplate. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Det er en kjøkkenventilator fra Franke som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet via tak.

Baderom (fra soverom):
Våtrommet ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av badet. På veggene er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er LEDspotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel) og lys over speil som lyskilder. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i dusjsone, samt varmekabler. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte servanter med Grohe Essence servantarmatur. Vegghengt toalett. Innbygget, flislagt Duravit Starck badekar med påfylling via overløp. Dusjhjørne med foldedør og Hansgrohe regndusj. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Baderom (gjestebad):
Våtrommet ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av badet. På veggene er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er dimbare spotter og lys over speil som lyskilder. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjnisje, samt varmekabler. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Rommet har skapinnredning med heldekkende nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett og dusjvegg med innfellbar dusjdør. Dusj med Hansgrohe regndusj. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Vaskerom:
Vaskerom med tilgang fra gangen ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av badet. Veggene har malte plater med sokkelfliser trukket opp 5 cm på vegg som vannsikring. Taket er slett og malt, med LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel) som belysning. På gulvet er det lagt flislagt gulv (Architech Sand mosaikk 5x5). Det er plastsluk på badet. Det er ikke observert membran under klemringen i sluket, men dokumentasjon på utførelse av arbeidet er fremlagt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
- Vannskapet har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.
- Det er tilluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vegger, vinduer og dører.
- Leiligheten har varmtvann fra et felles

varmtvannsanlegg.
- Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmefolie i alle gulv med parkett,samt varmekabler på begge bad, kjøkken, entre og i bod. I tillegg er det varme fra peisovn i stue.
- Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikring er ifølge kursbenevnelse på 55 ampere.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering,
vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
- Utvendig > Dører: Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (fra soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (gjestebad) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Parkering
Leiligheten har tilhørende parkeringsplass (seksjonert) nr. 3 i felles garasjeanlegg. Det er montert lader for elbil som går direkte på leilighetens strømmåler.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble omfattende oppusset i 2015:
- Helt nytt elektrisk opplegg i leiligeten inkludert nytt sikringsskap.
- Helt nye vannførende installasjoner i leiligheten med rør-i-rør-system inkludert nytt fordelerskap.

Stue
-Kährs Paris enstavs tilnærmet kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord
-Gulvvarme med varmefolie
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Exclusive)
-Brunner Panorama peis med hevedør, montert av Kakkel og Peis Oslo AS

Kjøkken
-Kjøkkeninnredning fra HTH, inkludert skuffer i sokkel
-Benkeplate i Silestone
-Hvitevarer fra Miele: kjøleskap i full høyde, fryseskap under benk, XXL oppvaskmaskin, induksjonstopp i bred utførelse og stekeovn med dampfunksjon
-Kjøkkenvifte fra Franke med avtrekk over tak
-Flislagt gulv med varmekabler (Stones 30x60 Chambrod Nat)
-Grohe kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon
-Waterguard lekkasjesikring
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Exclusive)

Gang
-Flislagt gulv med varmekabler (Stones 30x60 Chambrod Nat)
-Kährs Paris enstavs tilnærmet kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord med varmefolie
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Exclusive)

Walk-in garderobe
-Flislagt gulv med varmekabler (Stones 30x60 Chambrod Nat)
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel)

Bad
-Flislagt gulv med varmekabler (Architech Sand 60x60, mosaikk i dusjsone)
-Flislagte vegger (30x60 fliser)
-Innbygget Duravit Starck badekar med påfylling via overløp
-Hansgrohe regnfallsdusj
-Villeroy & Boch Subway vegghengt toalett
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel)

Vaskerom
-Flislagt gulv (Architech Sand mosaikk 5x5)
-LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel)

Soverom
-Kährs Paris enstavs tilnærmet kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord
-Gulvvarme med varmefolie
-Dørhåndtak Helsinki Element fra R. Bergersen
-Ett soverom har LED-spotter (SG Armaturen Junistar Exclusive)
-Tre soverom har taklampe

Elektrisk anlegg
-Komplett nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten
-Nytt sikringsskap
-Elko Plus brytere og kontakter
-Trådløs lysstyring (Eaton xComfort)
-Varmefolie i parkettlagte gulv
-Varmekabler i flislagte gulv på kjøkken, gang, garderobe/bod og bad
-Fjernstyring av varme via Nobø varmestyringssystem

Røropplegg / vann
-Nytt fordelerskap for vann
-Nye vannførende installasjoner med rør-i-rør-system i hele leiligheten

Ildsted
- Brunner Panorama peis med hevedør, montert av Kakkel og Peis Oslo AS

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte nye bad og vaskerom. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A til Å Service i 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte nye bad og vaskerom. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kakkel og Peis Oslo AS monterte en Brunner Panorama peis i 2015. Sameiet byttet taktekking og etablerte takterrasse for rundt fem år siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Ekeberg Elektro byttet alt elektrisk opplegg. Dette inkluderer nytt sikringsskap, varmefolie i alle rom med parkett; varmekabler på bad, kjøkken, gang og walk-in garderobe og utstrakt bruk av led-spotter. Varme og belysning kan styres via app.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble gjennomført 10. februar 2023 uten avvik

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert el-billader i parkeringskjelleren for rundt fem år siden. Denne er koblet til leilighetens strømmåler. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. A til Å Service installerte fordelerskap for vann med rør-i-rør system i leiligheten. De monterte også nye sluk.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte endret planløsning. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Kakkel og Peis Oslo AS monterte en Brunner Panorama peis i 2015. Glassmester Odd Lindberg monterte glassrekkverk på hovedbalkong i 2015. Strønes Snekkerverksted monterte plassbygde skap i gang i 2019. Det ble byttet inngangsdør til leiligheten i regi av sameiet for rundt fem år siden.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? P-rom ble oppgitt til 131m2 i salgsoppgaven i 2015.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår: 1974
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/leire. Grunnmuren består av betong.

Utvendig:
- Taket er flatt og tekket med papp.
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong, utvendig tekket med teglstein.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Hoveddøren er av finér og er en brann- og lydisolert dør (B30).
- Det er malt heve-/senkebalkongdør i tre med 2-lags glass.
- Det er videre en heve-/skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
- Leiligheten har to balkonger.
- Leiligheten disponerer tre eksterne boder og garasjeplass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper (foruten spotbelysning)
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmefolie i alle gulv med parkett,samt varmekabler på begge bad, kjøkken, entre og i bod. I tillegg er det peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at strømforbruk var på 15 350 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 224,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vask av fellesarealer, gartner, internett, renovasjon, kommunale avgifter, vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 6 148,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 016 738,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 166 769,- 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.
Sameiet Gyldenløvesgate 45, orgnr. 914 898 900

Om sameiet
Sameiet Gyldenløvesgate 45 (Org.nr.: 914 898 900) består av 10 seksjoner og ble stiftet i 1973. Forretningsfører Advokat Tormod Christoffersen.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Opplysninger fra styreleder (20.05.2026):
- Noen vinduer er skiftet pga. slitasje. Det er mulig noen flere vinduer må skiftes etter hvert, men dette følges med på.
- Sameiet skiftet taket for ca. 5 år siden.
- Det er pt. ingen plan om større vedlikehold som vil øke felleskostnader/fellesgjeld utover normal prisstigning.

Forretningsfører
Advokat Tormod S Christoffersen

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 153 290,-, mot et budsjettert overskudd på kr 91 666,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader for vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 94 416,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedlagt salgsoppgave.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82247299

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 761 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert nedkjørsel til garasjeanlegget. Pent og representativt inngangsparti med nytt låsesystem.

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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten er beliggende særdeles attraktivt og tilbaketrukket i et meget populært, veletablert og fasjonabelt boligstrøk på Frogner. Strøket er preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Sentralt beliggende midt i hjertet av Frogner med gangavstand til Vestkanttorget, Skovveien, Bygdøy Allé og Bogstadveien samt kort vei til Frognerparken og Bygdøy med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Strøket byr på et rikt utvalg av restauranter, kaféer, moteforretninger, delikatesse- og nisjeforretninger mm. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales. I tillegg finnes Frogner Kino, en liten og tradisjonsrik kino fra 1926, gjenåpnet i 2019.

Gyldenløves gate er en av byens paradegater. Alléen midt i Gyldenløves gate ble opprinnelig anlagt som ridesti fra slottet til Bygdøy for Dronning Maud. Gaten går gjennom et dalsøkk omgitt av Briskeby-høyden i nordøst og høydedraget med Lille Frogner i sørvest. Den var opprinnelig tenkt forlenget videre ut på landet vestover, men på grunn av Vigelandsanlegget stoppet det opp ved Kirkeveien. Området nær midten, ikke langt fra der Arno Bergs plass (tidligere Gyldenløves plass) er i dag, ble kalt Bondejordet. Her var det som går for å ha vært byens første skolehage, anlagt i 1906. Den delen av Eilert Sundts gate som fører fra Gyldenløves gate og opp til Briskebyveien, har da også vært kalt Bondebakken.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Meny og Kiwi. Rett i nærheten finner du restaurantene Enoteca og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Området har også et meget godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.1974.
Det foreligger ferdigattest for endring av planløsning datert 16.09.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger, S-2529, vedtatt 21.04.1981.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 2025/10839 - Nordraaks gate 23 B - oppføring av garasje under terreng og skjermvegg i mur
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/02385 - Gyldenløves gate 39 - sammenslåing av boenheter og endring av brannskille
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/13435 - Nordraaks gate 24 - oppføring av garasje
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/23014 - Nordraaks gate 26 - oppføring av garasje
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/15867 - Tidemands gate 19 - oppføring av tilbygg og fasadeendring
Status: Under behandling (Ferdigattest gitt 14.04.26)

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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/436/3:
27.02.1890 - Dokumentnr: 990639 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1894 - Dokumentnr: 990802 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1973 - Dokumentnr: 517769 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 7,500
MED PRIORITET ETTER NOK 450000
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
ETTER NOK 680000

18.10.1973 - Dokumentnr: 517769 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

12.12.2018 - Dokumentnr: 1678213 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 152/1370
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

02.06.2022 - Dokumentnr: 591933 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 152/1370
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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.

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 - estimert til kr. 184 000,-
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. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 7 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 271 050,- 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.

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 23. mai 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gyldenløves gate 45

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**10 min** 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**12 min** 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**19 min** 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**17 min** 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**24 min** 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**10 min** 0.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**17 min** 1.4 km

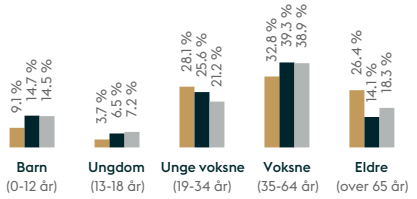
Offentlig transport

Vigelandsparken Linje 12	**3 min** 0.3 km
Vigelandsparken Linje 12N, 20	**4 min** 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 5.2 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-... 29 barn	**1 min** 0.1 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	**5 min** 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	7 min
Artesia Trening	10 min
Barrys Colosseum	10 min

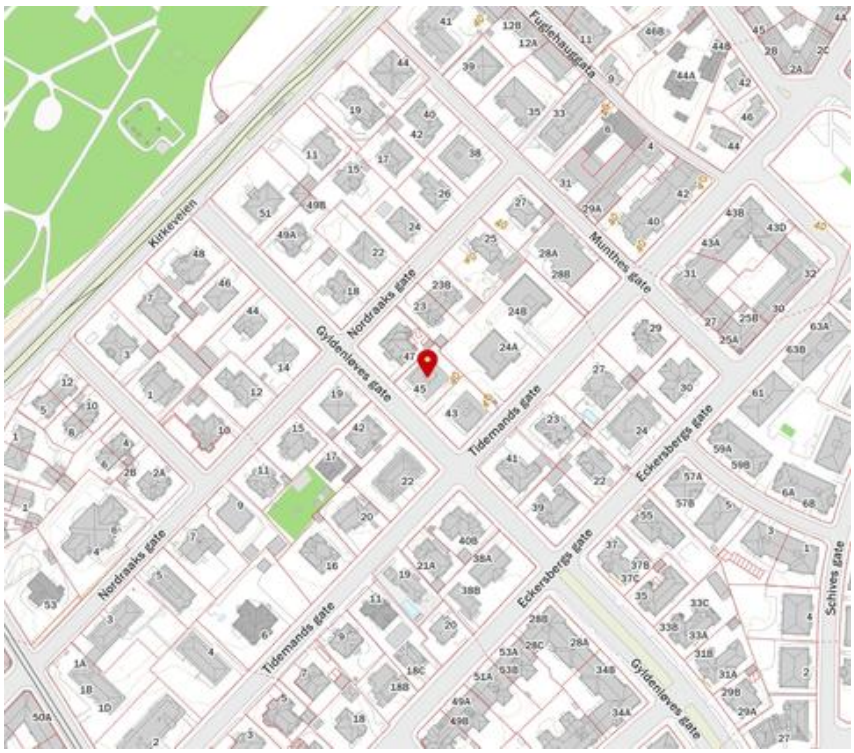
«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

EK TAKST

Selveierleilighet (i blokk):

Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 436, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1822 **Eiendomsverdi ref nr:** XU6249

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er gjennomgående. Boligen gjennomgikk i 2015 en omfattende renovering hvor alle rom ble pusset opp. Boligen holder høy standard med lite slitasje på overflater. Det er brukt kvalitetsbyggevarer under oppussingen, med parkett og fliser på alle gulv, samt varmefolie og varmekabler.

Det er slette, malte vegger og slette, malte tak med LED-spotter og taklamper som lyskilder. Boligen har gode lysforhold gjennom store vindusflater.

Boligen har to balkonger, begge overbygget. Det er tre boder til ekstern lagring, samt en bod ved inngangspartiet i leiligheten. Boligen fremstår med høy standard. Se tilstandsrapport for flere detaljer.

Selveierleilighet (i blokk): - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er flatt og tekket med papp.
Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong, utvendig tekket med teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er av finér og er en brann- og lydisolert dør (B30).
Det er malt heve-/senkebalkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er videre en heve-/skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Leiligheten har to balkonger.
Leiligheten disponerer tre eksterne boder og garasjeplass.

INNVENDIG Gå til side

Boligen ble pusset opp i 2015, og samtlige overflater ble behandlet.
Boligen har parkett i alle oppholdsrom av typen enstavs kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord. Det er fliser i øvrige rom og på våtrom. Veggene består av slette, malte pussede murvegger.
Takene er slette og malte.
Etasjeskiller er av betong, og gulvene ble avrettet under oppussing i 2015.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisen er en Brunner Panorama peis med hevedør.
Det er malte oppganger med trapper i terrazzo i fellesområdene, samt rekkverk med jernspiler. Det er også heis til etasjene.
Boligen har innvendige profilerte dører, dører på hengsler og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Kjøkkenet er gjennomgående, har romslig plass og kjøkkenøy med sitteplass rundt.
Det er fliser på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt med LED-spotter i tak og lys under overskap som belysning.
Benkeplaten er i kompositt (Silestone) med planlimt metallvask fra Intra og Grohe kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon.
Mellom benk og overskap er det metallplate.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Det er en kjøkkenventilator fra Franke som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet via tak.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Vannskapet har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.
Det er tilluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vegger, vinduer og dører.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmefolie i alle gulv med parkett,samt varmekabler på begge bad, kjøkken, entre og i bod. I tillegg er det varme fra peisovn i stue.
Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikring er ifølge kursbenevnelse på 55 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser / Leire. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

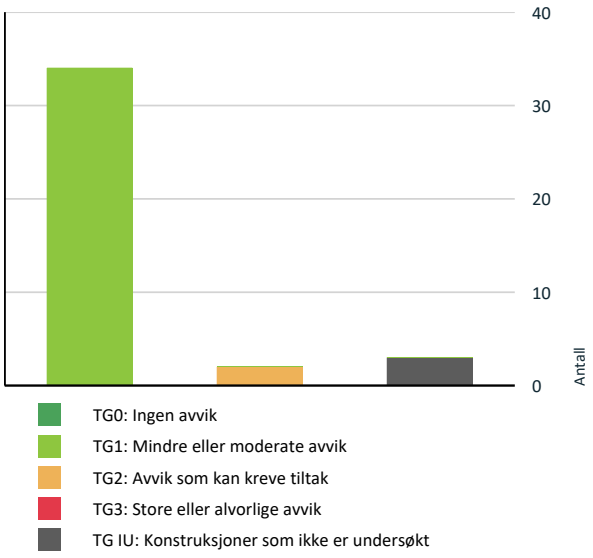
Selveierleilighet (i blokk):

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.1971.
Det foreligger ferdig attest datert 16.09.2015 for ombygging og renovering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk):

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad (fra soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad (gjestebad) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK):



Byggeår
1974

Anvendelse
Leiligheten er renovert i 2015 med ny rominndeling.

Standard
Gjennomgående leilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten har heis- og trappeadkomst. Boligen består av entré med bod, samt en romslig gang som binder alle rom sammen.
Boligen har fire soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad og to av soverommene har tilgang til èn av to balkonger. Det er også tilgang til samme balkong fra det andre soverommet.
Leiligheten har vaskerom og gjestebad. Videre har boligen gjennomgående kjøkken og stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til den andre balkongen.
Lagring er sikret gjennom hele tre boder og det er garasje med El-billader.
Boligen holder høy standard med lite slitasje.

Vedlikehold
Leiligheten er renovert i 2015 med ny rominndeling og er jevnlig og godt vedlikeholdt etter dette.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er flatt, tekket med papp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong, utvendig tekket med teglstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1997.
Vinduer med plisségardiner med mørklegging på alle vinduer.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er av finér og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også et callinganlegg til gateplan.
Det er malt heve-/senkebalkongdør i tre med 2-lags glass fra 1979 til østvendt balkong.
Det er videre en heve-/skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1997 (med tettet lufteventil)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger.

Den østvendte balkongen har flislagt dekke og rekkverk i mur og metall, integrert i bygget. Det er adkomst fra to soverom, samt utvendig belysning. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse med tredekke. Terrassen har rekkverk i glass og metall og er overbygget. Det er utvendig stikkontakt og belysning, samt plassbygde blomsterkasser. Skyvedør i metall og glass i enden. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer tre eksterne boder: én i garasjen og to på 1. etasje/bakkeplan.

Videre er det flere fellesrom som kan benyttes av de ulike seksjonene, innenfor vedtektenes regler: fellesrom med hvert sitt fryseskap, felles trimrom og badstue, felles sykkelbod i garasjeanlegg samt felles vaskeri.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Boligen har egen garasjeplass med heis opp til leiligheten. Garasjen er utstyrt med elbillader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen ble pusset opp i 2015, og samtlige overflater ble behandlet.

Boligen har parkett i alle oppholdsrom av typen enstavs kvistfri eikeparkett i ekstra lange bord. Det er fliser i øvrige rom og på våtrom.
Veggene består av slette, malte pussede murvegger.
Takene er slette og malte.

Det er LED-spotter (SG Armaturen Junistar Exclusive) og taklamper som lyskilde i ulike rom. Takhøyden er målt til 240 cm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betong, og gulvene ble avrettet under oppussing i 2015.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for vurdering av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir fanget opp ved punktmålinger.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt 3 mm avvik på 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m, og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Pipen er en del av sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke videre vurdert.
Peisen er en Brunner Panorama peis med hevedør, montert av Kakkel og Peis Oslo AS.
Tilsyn av ildsted og pipe ble utført av Oslo brann- og redningsetat 4. august 2025, uten avvik.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terrazzo i fellesområdene.
Rekkverk med jernspiler.
Det er også heis til etasjene.
Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører, samt dører på hengsler og skyvedører.
Dørhåndtak er av typen Helsinki Element fra R. Bergersen.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og normal bruksslitasje sett i forhold til alder.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av badet. Byggteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel) og lys over speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i dusjsone, samt varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.



2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeidet er fremlagt, og membranen er av typen Protan banemembran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte servanter med Grohe Essence servantarmatur.
Vegghengt toalett.
Innbygget, flislagt Duravit Starck badekar med påfylling via overløp.
Dusjhjørne med foldedør og Hansgrohe regndusj.

2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av et papirark.



2. ETASJE > BAD (FRA SOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til annet våtrom, yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av badet. Byggteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er dimbare spotter og lys over speil som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjnisje, samt varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.



2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeidet er fremlagt, og membranen er av typen Protan banemembran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skapinnredning med heldekkende nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Vegghengt toalett og dusjvegg med innfellbar dusjdør. Dusj med Hansgrohe regndusj.

2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av et papirark.



2. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med tilgang fra gangen ble renovert og pusset opp i 2015. Det foreligger full dokumentasjon samt uavhengig kontroll av rommet. Byggteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater med sokkelfliser trukket opp 5 cm på vegg som vannsikring. Taket er slett og malt, med LED-spotter (SG Armaturen Junistar Gyro dobbel) som belysning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt flislagt gulv (Architech Sand mosaikk 5x5). Det ble målt en høydeforskjell på 18 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, med fallforhold 1:100.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet. Det er ikke observert membran under klemringen i sluket, men dokumentasjon på utførelse av arbeidet er fremlagt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av et papirark.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til annet våtrom og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er fra 2015 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenet er gjennomgående, har romslig plass og kjøkkenøy med sitteplass rundt.
Det er fliser på gulvet, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt med LED-spotter i tak og lys under overskap som belysning.

Følgende hvitevarer fra Miele er installert:
Stekeovn
Induksjonstopp 80 cm
Oppvaskmaskin XXL størrelse
Kjøleskap (høyskap)
Fryseskap (benkeskap)
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Det er i tillegg avtrekksvifte fra Franke, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i kompositt (Silestone) med planlimt metallvask fra Intra og Grohe kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon. Mellom benk og overskap er det metallplate.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er en kjøkkenventilator fra Franke som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet via tak. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskapet har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.
Det er tilluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vegger, vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmefolie i alle gulv med parkett,samt varmekabler på begge bad, kjøkken, entre og i bod. I tillegg er det varme fra peisovn i stue.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er med automatsikringer. Hovedsikring er ifølge kursbenevnelse på 55 ampere.
Det elektriske anlegget ble ifølge eier byttet i 2015, og det foreligger dokumentasjon på dette.
Tilsyn av elektrisk anlegg ble utført av Elvia 10. februar 2023, uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er antatt fundamentert med betong til leirholdige masser, som er en normal byggemetode i dette området. Byggegrunnen er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i betongkonstruksjoner. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert, da dette også er en fellesanliggende konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

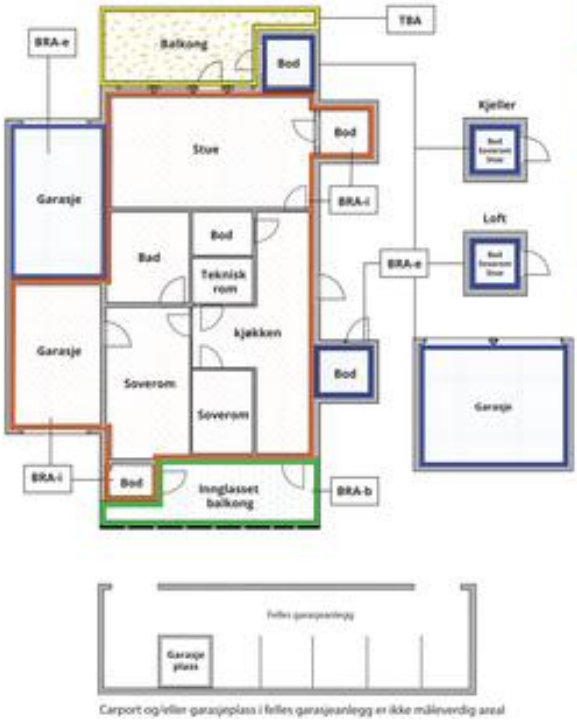
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk):

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	132			132	24
Kjeller		8		8	
SUM	**132**	**8**			**24**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad (fra soverom), soverom 4, bad (gjestebad), vaskerom, bod, kjøkken, stue / spisestue		
Kjeller		Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer tre boder: én bod i kjeller på 3,7 kvm, avrundet til 4 kvm, én bod på 3 kvm og én bod på 1 kvm. Alle bodene er oppført som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.1971.
Det foreligger ferdig attest datert 16.09.2015 for ombygging og renovering.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	436		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gyldenløves gate 45

Hjemmelshaver
Langeland Gaute Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende særdeles attraktivt og tilbaketrukket i et meget populært, veletablert og fasjonabelt boligstrøk på Frogner. Strøket er preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Sentralt beliggende midt i hjertet av Frogner med gangavstand til Vestkanttorget, Skovveien, Bygdøy Allé og Bogstadveien samt kort vei til Frognerparken og Bygdøy med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Strøket byr på et rikt utvalg av restauranter, kaféer, moteforretninger, delikatesse- og nisjeforretninger mm. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales. I tillegg finnes Frogner Kino, en liten og tradisjonsrik kino fra 1926, gjenåpnet i 2019.

Gyldenløves gate er en av byens paradegater. Alléen midt i Gyldenløves gate ble opprinnelig anlagt som ridesti fra slottet til Bygdøy for Dronning Maud. Gaten går gjennom et dalsøkk omgitt av Briskeby-høyden i nordøst og høydedraget med Lille Frogner i sørvest. Den var opprinnelig tenkt forlenget videre ut på landet vestover, men på grunn av Vigelandsanlegget stoppet det opp ved Kirkeveien. Området nær midten, ikke langt fra der Arno Bergs plass (tidligere Gyldenløves plass) er i dag, ble kalt Bondejordet. Her var det som går for å ha vært byens første skolehage, anlagt i 1906. Den delen av Eilert Sundts gate som fører fra Gyldenløves gate og opp til Briskebyveien, har da også vært kalt Bondebakken.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Meny og Kiwi. Rett i nærheten finner du restaurantene Enoteca og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Området har også et meget godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Dete rgateparkering i området, boligen har garasjeplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseie tomt 761 m².
Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert nedkjørsel til garasjeanlegget. Pent og representativt inngangsparti med nytt låsesystem

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	914898900			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tilsynrapport Elektro (Elvia)			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer fra oppusing i 2015			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gaute Marius Langeland	9578-5995-4-660184	2026-05-21 20:02:10

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0296/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Gaute Marius Langeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. februar 2015

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: 914898900
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte nye bad og vaskerom. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A til Å Service i 2015.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte nye bad og vaskerom. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

---

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: Kakkel og Peis Oslo AS monterte en Brunner Panorama peis i 2015. Sameiet byttet taktekking og etablerte takterrasse for rundt fem år siden.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Ekeberg Elektro byttet alt elektrisk opplegg. Dette inkluderer nytt sikringsskap, varmefolie i alle rom med parkett; varmekabler på bad, kjøkken, gang og walk-in garderobe og utstrakt bruk av led-spotter. Varme og belysning kan styres via app.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble gjennomført 10. februar 2023 uten avvik

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert el-billader i parkeringskjelleren for rundt fem år siden. Denne er koblet til leilighetens strømmåler. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. A til Å Service installerte fordelerskap for vann med rør-i-rør system i leiligheten. De monterte også nye sluk.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2015. Dette inkluderte endret planløsning. Hele prosjektet ble søkt om hos Plan og Bygningsetaten. Tillatelse til tiltaket og ferdigattest foreligger. Det er benyttet håndverkere med ansvarsrett: KK Arkitektkontor (prosjekterende), Ekeberg Elektro (elektro), A til Å Service (vann, avløp og membran), RBC (resterende arbeid) og Tangen Consulting (uavhengig kontroll av våtrom).

---

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

Eventuell kommentar: Kakkel og Peis Oslo AS monterte en Brunner Panorama peis i 2015. Glassmester Odd Lindberg monterte glassrekkverk på hovedbalkong i 2015. Strønes Snekkerverksted monterte plassbygde skap i gang i 2019. Det ble byttet inngangsdør til leiligheten i regi av sameiet for rundt fem år siden.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Punktert vindu - blir byttet før overtakelse. Sprekk i glass i vindskjerming på siden av hovedbalkong.

---

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? P-rom ble oppgitt til 131m2 i salgsoppgaven i 2015.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0296/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gaute Marius Langeland	**2026-05-21**

Identifikasjon

Gaute Marius Langeland

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



Adresse	
Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299905**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80696108**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
174,38 kWh/m²	**24 034 kWh**



Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO

Detaljering

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



Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Advokat Tormod S Christoffersen

Vår ref: 14-0296/26
Oslo, 18.05.2026

Megleropplysninger på Gyldenløves gate 45 - gnr. 212, bnr. 436, snr. 3 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Gaute Marius Langeland	Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo	31.01.1976

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

Navn på				
Styreleder	Navn: jan Weyergang	Tlf.: 90187828	E-post.: jan.weywergang@wemail.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:		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 914898900			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
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?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
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						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Seksjonens andel formue? Kr		

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6224	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
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:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 7500	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6250	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Advokat Tormod S Christoffersen

18.5.2026

Sted, dato

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 s.jonassen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
+47 413 89 771 / s.jonassen@nordvikbolig.no

TORMOD S. CHRISTOFFERSEN
ADVOKAT MNA

INNKALLING
til ordinært sameiermøte
i sameiet Gyldenløvesgt.45
Onsdag den 15. april 2026 KL. 18.00
Møtested: Advokat Tormod S Christoffersen, St. Olavs gate 28, 3. etg.,
(inngang Frederiks gt.)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter
b) Valg av møteleder, sekretær og 2 protokollunderskrivere
c) Godkjenning av innkalling

3. Regnskap 2025
4. Godtgjørelse til styret for 2025
5. Forslag til budsjett 2026
6. Saker:

7. Dagens styre – ikke på valg

Jan Weyergang	styreleder	2025-2027
Liv Vartdal	styremedlem	2025-2027
Gaute Langeland	styremedlem	2025-2027

Vedlegg: regnskap,

Oslo 7.4.2026

S T Y R E T

Mobil: 90 15 40 35 | Telefon: 23 32 64 16 | Epost: tormod@advokatchristoffersen.no
Post: Pb.6908, St. Olavsplass, 0130 Oslo. Besøksadresse: St. Olavs gate 28 | Org.nr: 883 467 272

SAMEIET GYLDENLØVESGATE 45
PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I 2026

År 2026, tirsdag 15.4. kl. 18.00, ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgate 45.
Møtet ble avholdt i forretningsførers lokaler i St. Olavsgt.28, 0166 Oslo

1.Registrering av sameiere og fullmakter
Tilstede: Knut og Liv Vartdal, , Turid Hunderi, Jan Weyergang,

Sameiets forretningsfører, advokat Tormod Christoffersen,
Møteleder : Jan Weyergang,
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Knut Vartdal og Turid Hunderi

Det var ingen innvendinger til innkallingen eller sakslisten som ble godkjent som lovlig.

2.Regnskap for året 2025
Regnskap og balanse m/noter ble lagt frem og gjennomgått.
Regnskapet og balansen ble vedtatt

.
4.Godgjørelse til styret for 2025
Foreslått 3.000 til styret (1.000 til hvert medlem)
Vedtak: Vedtatt.

5.Styrets forslag til budsjett 2026
Det fremlagte forslag til budsjett ble gjennomgått, og vedtatt , men noen justeringer

6.Saker:

7.Valg
Styret har følgende sammensetning:

Jan Weyergang	Styreleder	to år	2025-2027
Gaute Lanngeland	Styremedlem	to år	2025-2027
Liv Vartdal	Styremedlem	to år	2025-2027

Oslo 15.4. 2026

Tormod S. Christoffersen, referent

Knut Vartdal (sign)

Turid Hunderi (sign)

SAMEIET GYLDENLØVESGATE 45
RESULTATREGNSKAP PR 31.12.2025

		RESULTAT 2025	BUDSJETT 2025	*Avvik*	RESULTAT 2024	BUDSJETT 2026
INNTEKTER	Note					
Sameier Tilskudd		658 348	708 091	*-49 743*	694 071	678 098
Leieinntekter - garasjer			-	-	-	
Leieinntekter - garasjeplass			-	-	-	
Innbetalt - inngangsdører			-	-	-	
Viderefakturert leie			-	-	-	
Annen driftsrelatert inntekt			-	-	-	
SUM INNTEKTER	1	**658 348**	**708 091**	*49 743*	**694 071**	**678 098**
UTGIFTER						
Styrehonorar		3 000	3 061	*-61*	3 000	3 090
Arbeidsgiveravgift		423	432	*-9*	423	436
Kommunale Avgifter		177 483	166 250	*11 233*	162 958	182 807
Forsikring		112 737	114 474	*-1 737*	112 207	116 119
Elektrisitet		61 650	64 271	*-2 621*	62 998	63 500
Vedlikehold	2	42 575	199 481	*-156 906*	195 531	43 852
Vedlikehold Heis	3	21 678	46 726	*-25 048*	45 801	22 328
Vaktmester / Grøntanlegg		-	42 993	*-42 993*	42 142	-
Renhold		55 300	76 320	*-21 020*	74 809	56 959
Kabel TV / Bredbånd		16 757	15 286	*1 472*	14 983	17 260
Div. utgifter	4	22 790	37 710	*-14 920*	36 963	23 474
Inventar		-	35 600	*-35 600*	34 895	-
Teknisk / Juridisk Bistand		-	4 783	*-4 783*	4 688	-
Forretningsførsel		64 684	64 570	*114*	63 292	66 625
UTGIFTER		**579 077**	**871 955**	*-292 878*	**854 690**	**596 449**
DRIFTSRESULTAT		**79 271**	**-163 864**	*243 135*	**-160 619**	**81 649**
FINANS REGNSKAP						
Renteinntekter			-	-	-	
Kundeutbytte fra Gjensidige		12 395	10 573	1 822	11 466	12 767
Rentekostnader			-	-	-	
FINANS NETTO		**12 395**	10 573	*1 822*	**11 466**	**12 767**
OVERSKUDD/UNDERSKUDD		**91 666**	-153 290	*244 956*	**-149 153**	**94 416**

SAMEIET GYLDENLØVESGATE 45
BALANSE

		2025	2024
EIENDELER			
Restanse - tilskudd sameiere		-	34 139
Andre fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		155 644	138 359
Bankinnskudd - driftkonto		343 552	256 022
SUM EIENDELER		**499 196**	428 520
EGENKAPITAL og GJELD			
EGENKAPITAL			
Kapital 1/1		218 068	218 068
Årets resultat		91 666	
SUM EGENKAPITAL		**309 734**	218 068
GJELD			
Leverandørgjeld	5	172 397	196 730
Påløpt styrehonorar		3 424	3 423
Påløpte kostnader		-	10 299
Forskudd - tilskudd sameiere		13 641	-
SUM GJELD		**189 462**	210 452
SUM GJELD og EGENKAPITAL		**499 196**	428 520

Oslo, _____-2026

I styret for S/E GYLDENLØVESGATE 45

Per Nordby	Jan Weyergang	Liv Berit Ringstad Vartdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Advokat Tormod Christoffersen
Forretningsfører

SAMEIET GYLDENLØVESGATE 45
NOTER
2025

NOTE 1

Regnskapet er ført etter de alminnelige regnskaps prinsipper. Årsregnskapet er satt opp i.h.t. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 2	**Vedlikehold Generelt**		
	Elektriker	1 950	
	Utskiftning av inngangs dør	40 625	
	Vedlikehold uteanlegg (vaktmester)	-	
	Vedlikehold uteanlegg (Ekerby Bygg)	-	
			42 575

NOTE 3	**Vedlikehold Heis**		
	Kone - kontraktservice	21 678	
			21 678

NOTE 4	**Divers Kostnader**		
	Div.Innkjøp	3 956	
	Alarm	7 567	
	Nøkler/låser	8 682	
	Bank og kortgebyer	2 585	**22 790**

NOTE 5	**Leverandørgjeld**		
	Gjensidige Forsikring	127 874	
	Telia	-5 910	
	Certego AS	1 313	
	Kone Aksjeselskap	8 495	
	Jr Malerfirma AS	40 625	**172 397**

V E D T E K T E R

FOR

S/E GYLDENLØVESGATE 45 GNR. 212, BNR. 436 I OSLO

Vedtatt i stiftelsesmøte 12. september 1973
Endringer 5. august 1974, 5. mai 1977 og 27. april 2005, 16. sept.2008, 21. apr.2015 og 24. april 2018

1.

På eiendommen Gyldenløvesgate 45 i Oslo er det oppført bygning til beboelse med 8 like store seksjoner i de 4 øverste etasjene og felles inngangsparti med felles rom i 1. etasje.
I underetasje er det 12 parkeringsplasser hvorav 8 disponeres med en parkeringsplass til hver seksjon og de 4 overskytende disponeres av styret.

Til hver seksjon hører en ideell 1/8-del av hele eiendommen med rettigheter og forpliktelser. Sameierne hefter innbyrdes proratarisk for sameiets forpliktelser.

2.

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende seksjon med boder og garasjeplass ifølge fordelingsliste. Seksjonseier råder fritt over seksjonen ved overdragelse, pantsettelse og på annen måte, dog slik at det ikke er tillatt å fraselge kun en del av seksjonen.

Rett til bruk av garasjeplass som tilligger den enkelte seksjon kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere. Ved fremleie påhviler det seksjonseier å sørge for at leietaker kjenner og overholder sameiets vedtekter og husordensregler.

3.

Sameiere har ikke ut- eller innløsningsrett og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

4.
Endret 24. april 2018

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

5.
Endret 16. sept. 2008

Til dekning av eiendommens felles driftsutgifter betaler sameierne á konto tilskudd fellesutgifter pr. måned i.h.t. vedtatt budsjett. En sameier kan ikke motregne i innkalt á konto tilskudd med motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik.

6.
Endret 27. april 2005
Siste avsnitt tilføyd

Utvendig vedlikehold av eiendommen herunder også vinduer, og innvendig vedlikehold av fellesrom slik som inngang, trapper, vaskeri o.l. samt det felles tekniske anlegg slik som heis, varmtvannsbereder o.l. besørges av sameiet.

Innvendig vedlikehold av seksjonen med tilhørende rom påhviler den enkelte seksjonseier.

Ombygging //modernisering av seksjon og/eller utskifting av teknisk utstyr som tilknyttes fellesanlegg kan ikke finne sted før styrets skriftlige samtykke til dette foreligger. I den grad styret må søke fagkyndig bistand bæres utgiftene til dette av den som søker om ombyggingen./moderniseringen/utskiftingen.

7.

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av april måned og skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. regnskap
3. Forslag til driftsbudsjett
4. Valg av styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.
Endret 24. april 2018

Innkalling til ordinært sameiemøte skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel og maksimum 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I innkallingen skal det meddeles hvilke saker som skal opp til behandling.

Saker som ønskes forelagt for ordinært årsmøte skal skriftlig være meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.

9.
Endret 24. april 2018

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det og har meddelt hvilke saker som kreves behandlet. Innkalling skal skje på samme måte som ved ordinært årsmøte, dog slik at innkalling kan skje med minimum 3 dagers varsel og maksimum 20 dagers varsel.

10.

Seksjonseiere kan la seg representere ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

11.
Endret 24. april 2018

Sameiet skal ledes av et styre på 3 styremedlemmer i.h.t. årsmøtets valg. Styret velges for 2 år av gangen. Styrets formann skal velges særskilt. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og fastsettes dennes godtgjørelse. Styret kan meddele prokura.

12.

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Vedtak i sameiemøte treffes ved alminnelig stemmeflertall. Til hver seksjon hører en stemme. Vedtaket er bindende for samtlige sameiere.

Til vedtak av vesentlig forandring i sameiet, salg eller pantsettelse av sameiets felles grunn eller felles areal, og endring av vedtektene, kreves 2/3-del flertall av de fremmøtte stemmer.

13.
Endret 21. april 2015 og 24. april 2018, siste avsnitt

Sameierne skal være underlagt husordensregler og bestemmelser i husleieloven i den utstrekning bestemmelsene passer for selveierleiligheter.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 gjelder.

Ordensregler for sameiet Gyldenløves gate 45

Vedtatt på årsmøtet 04.05.2021

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle i rimelig grad tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–19:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

a) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
b) At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
c) Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
d) At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
e) At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
f) At slukene på balkongene holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
g) Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
h) Å begrense en skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
i) At peisen bare benyttes når peisviften går. Den må ikke slås av før morgenen etter bruk av peisen. Det må bare benyttes vanlig, tørr ved og ikke kunstige kubber.

Eieren må søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Inngrep i bærende konstruksjoner kan ikke gjøres før det foreligger en bygningsteknisk vurdering. Denne må vedlegges en søknad til styret som må godkjenne inngrepet før arbeidet kan igangsettes.

Grilling på terrasse/balkong med kullgrill er ikke tillatt.

4. Fellesarealer
Beboerne skal medvirke til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesarealer
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Større mengder skal ikke kastes i papirbeholder, men må leveres på gjenbruksstasjon. Glass og andre farlige gjenstander kastes i kommunale beholdere for dette formålet eventuelt leveres på gjenbruksstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Dørene til fellesrommene skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller og parkering.

5. Kjøring og parkering
All parkering skal foregå på egne plasser. Det er ikke tillatt å parkere i oppkjørselen foran inngangsdøren, men denne plassen kan benyttes for korte opphold i forbindelse med av- og pålessing.
Sykler må enten parkeres i sykkelrommet eller på plassen utenfor dette.
El-sparkesykler må hensettes på fortauet og ikke i oppkjørselen.

6. Vaskerom
Vaskerommet disponeres etter plan oppsatt av styret

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Gyldenlöves gate 45.	Journalnr. 71/1498	Tegn. nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Boligblokk m/garasjer.	Innlevert 21/5-71	
Bygningens art			
Byggherre	Gyldenlövesgt. 45 v/Norvida A/S, Akersgt. 36, Oslo-1.		
Byggemelder	Ark. Lorentz Eker, Akersgt. 36, Oslo-1.		

Dato 12. august 1971 AG/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning på kartet av 6/7-71 og til uttalelse av 8/7-71 som vedlegges i gjenpart.
For övrig vises til gjeldende reguleringsbestemmelser, spesielt punkt 5. Plan over utomhusarealene må sendes inn.

Brannvesenets betingelser av 23/7-71 må följes.
Helserådets uttalelse av 19/7-71 vedlegges.

Kjökken med indirekte belysning anses uheldig, men bygningskontrollen finner ikke å ville motsette seg denne lösning.

Tilfluktsrommet skal ha en netto gulvflate på 0,6 m2 pr. person.
For övrig må tilfluktsrommet utföres i samsvar med forskrifter for private tilfluktsrom. Ventilasjon av tilfluktsrom må anmeldes sammen med byggets ventilasjonsanlegg.

Garanje og garasjenedkjörsel må forelegges trafikksjefen til uttalelse.

Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde må innhentes.

Oppvarming basert på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges.

Heis må anmeldes til heiskontrollen.

Innredning av maskinvaskeri må anmeldes særskilt.

Peiser må anmeldes særskilt.

Balkongrekkverk som ligger höyere enn 4 etasjer over terreng må ha en höyde på minst 1 m.

Yttervegg (forblenning) må utföres i tegl i likhet med tilstötende bygninger og nybygg på Tidemandsgt. 24 og 26. Korrigerte tegninger må sendes inn.

Grunnmur, skillevegger mellom leiligheter, trapperomsvegger og etasjeadskillere må varme- og lydisoleres i samsvar med bygge-forskriftenes kap. 53 og 54. Supplerende opplysninger må sendes inn.

./.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[0] * OSLO 1
GH/AG

KOPI

Oslo, den 23.8.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gyldenløves gate 45

Journalnr.
71/1498

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
13.8.74

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Gyldenløves gate 45 v/Norvida A/S, Akersgaten 36, OSLO 1

Byggemelder
Ark. Lorentz Eger, Akersgaten 36, OSLO 1

Ansvarshavende
Tømmermester Anton Mellem, Trescnovsgate 2 B, OSLO 4

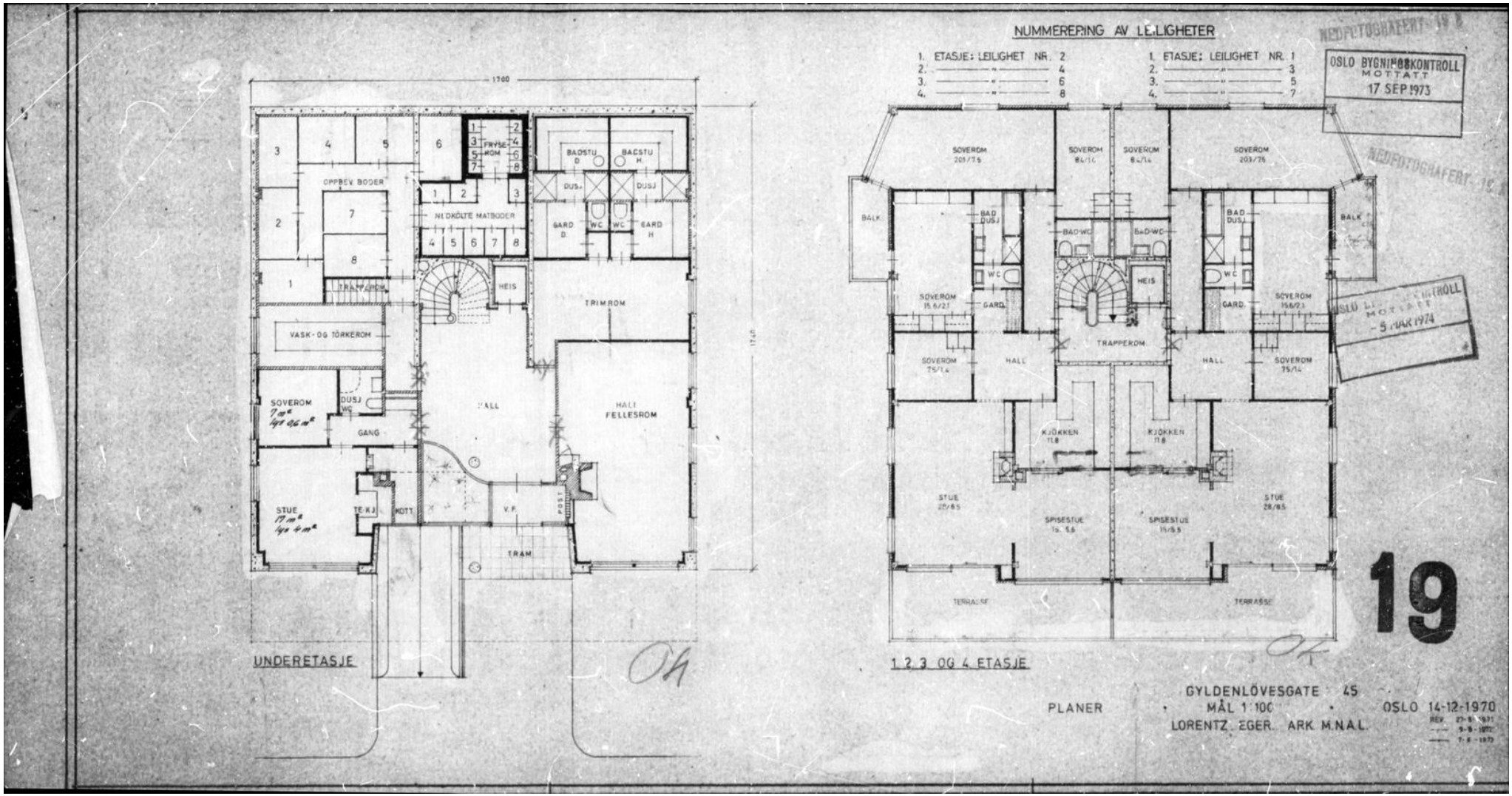
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

xxxxxx
G. Hober
Overingeniør

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


NUMMERERING AV LEILIGHETER
1. ETASJE: LEILIGHET NR. 2
2. " " 4
3. " " 6
4. " " 8
1. ETASJE: LEILIGHET NR. 1
2. " " 3
3. " " 5
4. " " 7
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 17 SEP 1973
NEDFOTOGRAFERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 5 OKT 1974
1700
OPPBEV. BODER
NEDKÅLTE MATBODER
FRYSE-ROM
BADSTU D
BADSTU H
DUSJ
GARD D
WC
GARD H
HEIS
TRIMROM
VASK- OG TØRKEROM
SOVEROM 7 m² kyt 6,6 m²
DUSJ WC
GANG
HALL
HALL FELLESROM
STUE 17 m² kyt 4 m²
TE-KJ
KOTT
V.F.
TRAM
UNDERETASJE
SOVEROM 20,1/7,5
SOVEROM 8,4/10
SOVEROM 8,4/14
SOVEROM 20,3/7,5
BALK
BAD DUSJ
BAD-WC
WC
GARD.
SOVEROM 15,6/2,1
SOVEROM 15,6/2,3
TRAPPEROM
SOVEROM 7,5/1,4
HALL
SOVEROM 7,5/1,4
KJØKKEN 11,8
KJØKKEN 11,8
STUE 28/8,5
SPISESTUE 15,5,5,8
SPISESTUE 15/8,5
STUE 28/8,5
TERRASSE
TERRASSE
1 2 3 OG 4 ETASJE
19
PLANER
GYLDENLØVESGATE 45
MÅL 1:100
OSLO 14-12-1970
LORENTZ EGER. ARK M.N.A.L.
REV. 27-8-1971
9-8-1972
7-8-1973

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK ARKITEKTKONTOR Katarzyna Lazzeri
Heggeodden 8
1389 HEGGEDAL

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201506235-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hanne Amalie Goytil Lund	Dato: 16.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 45	Eiendom:	212/436/0/0
Tiltakshaver:	GAUTE MARIUS LANGELAND	Adresse:	JON SMESTADS VEI 8, 0377 OSLO
Søker:	KK ARKITEKTKONTOR Katarzyna Lazzeri	Adresse:	Heggeodden 8, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 45

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11. september 2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506235			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utsnitt av reguleringskart			1/19
Eksisterende og ny plan 3. etasje	241.15	30.04.2015	1/21

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2015 av:

Hanne Amalie Goytil Lund - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GAUTE MARIUS LANGELAND, JON SMESTADS VEI 8, 0377 OSLO, gautel@yahoo.com

VEDLEGG E-2



Eksisterende plan



Ny plan m/ markert nye vegger
og vegger ønsket revet:

fjernes - lettvegg
ny vegg / ny dør



Ny plan

Byggemelding

REV.	DATO	KOMMENTAR	K.L. SIGN	K.L. KONT

PROSJEKTNAVN:
Innvendig ombygging
Gyldenløvens gate 45
Leilighet H0301 (3.etg)

G.NR/B.NR/A.NR 212/436/3 | MÅL: 1:100
DATO: 30.04.2015 | SIGN: K. Lazzeri

Eksisterende og ny plan
leilighet H0301

ARK
KK Arkitektkontor
Katarzyna Lazzeri
Heggeodden 8 - 1389 HEGGEDAL
Mob: 906 33 802 Epost: kkarkitektkontor@hotmail.com

PROSJEKT NR:	TEGN.NR.	VERSJON
241.15	02	

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533059
Deres ref: 9214809

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 436.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 436.

GNR. 212 BNR. 436

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1890.

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

761.2 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

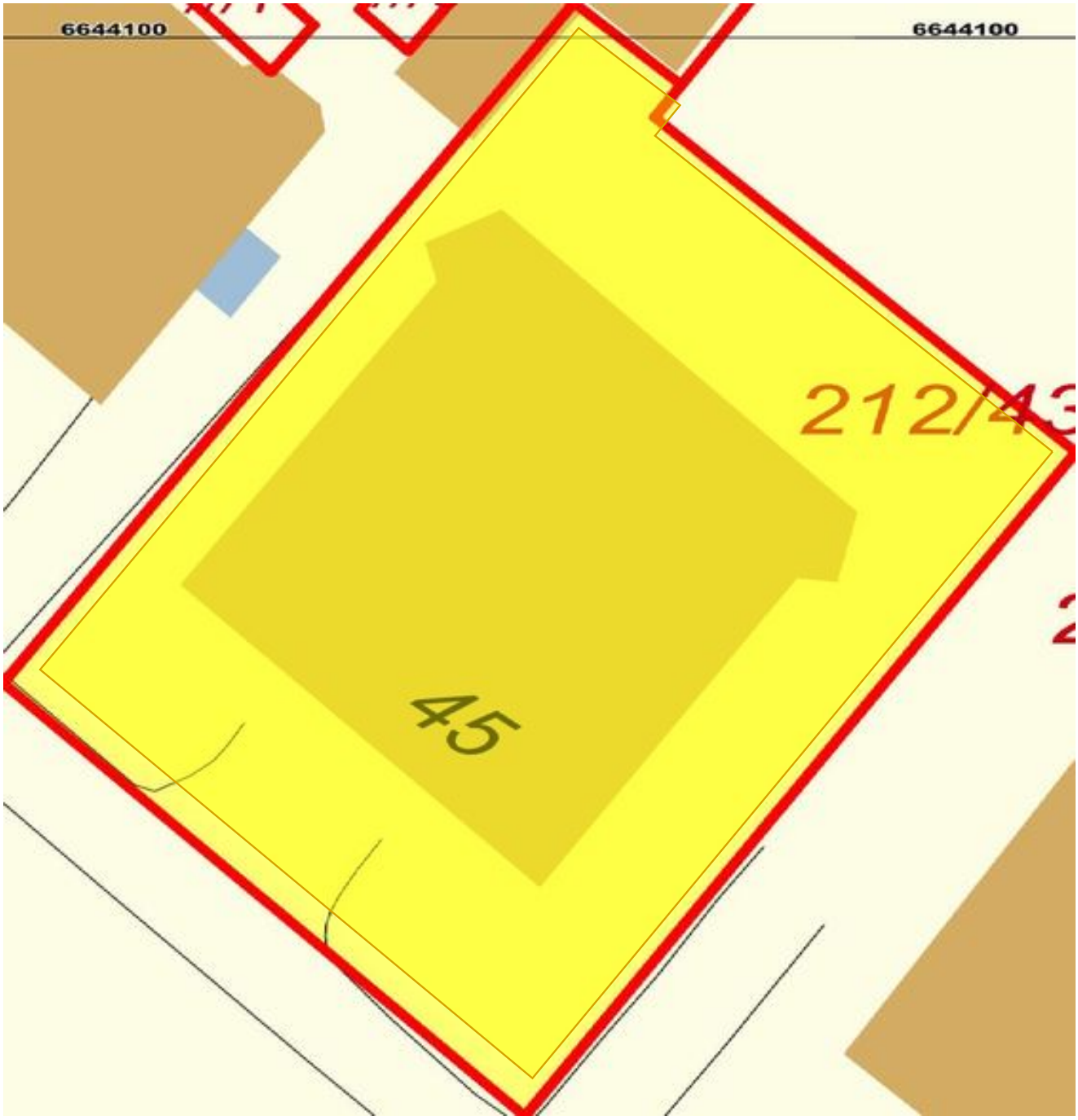
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

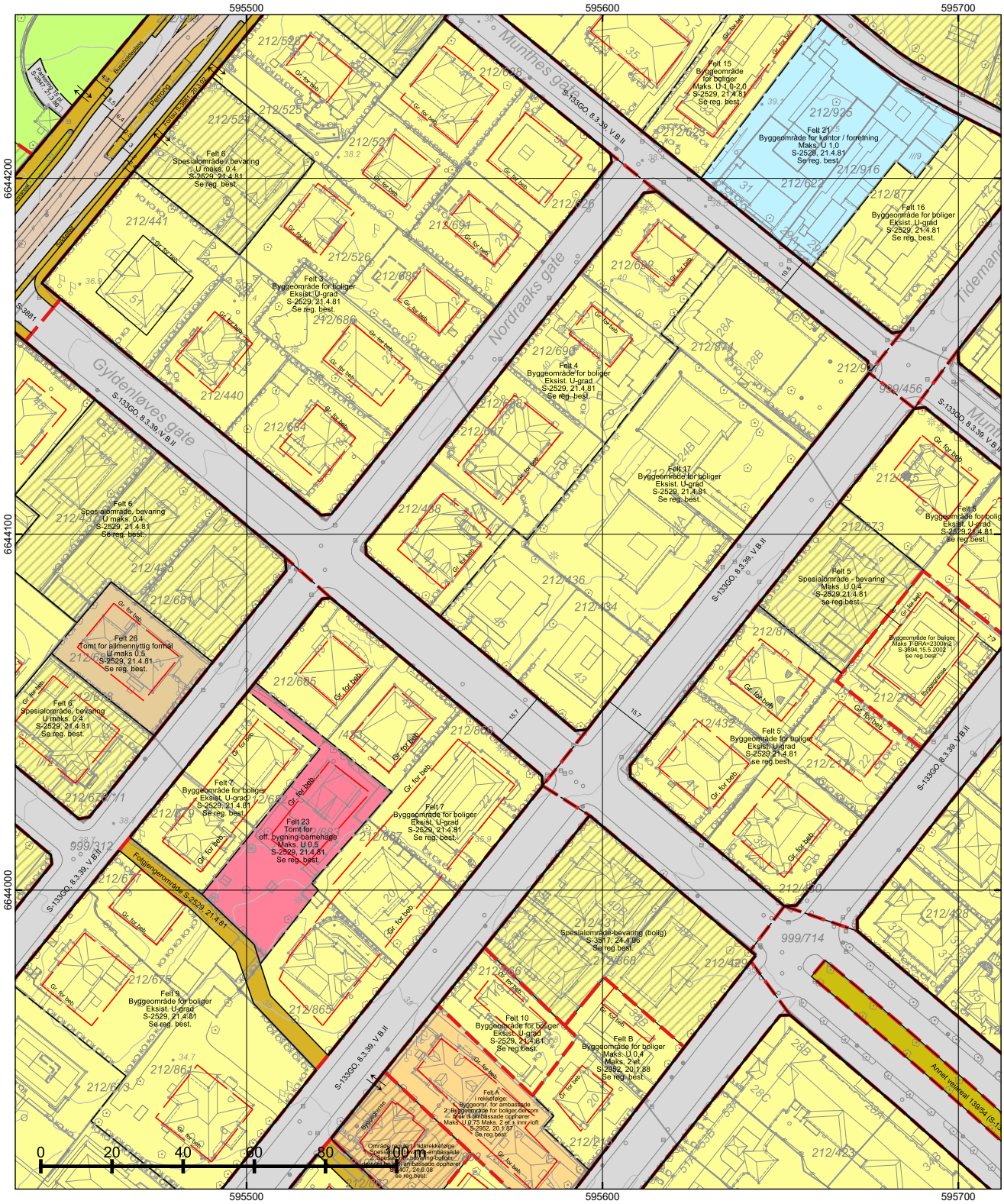
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
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.

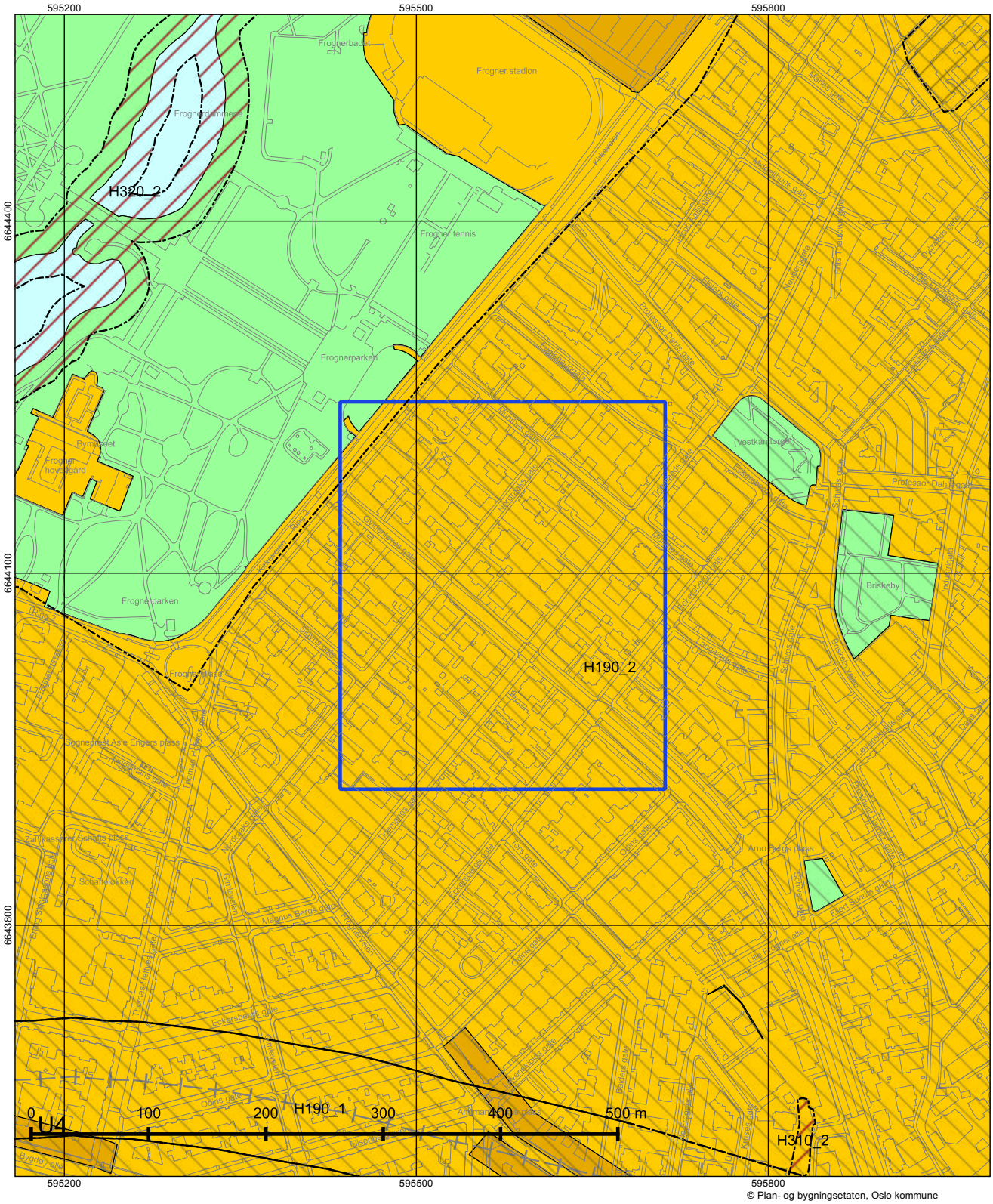
PlottID/Best.nr: 158049/ 86533059
Deres ref.:
Adresse: Gyldenløves gate 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/436

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158049/86533059
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



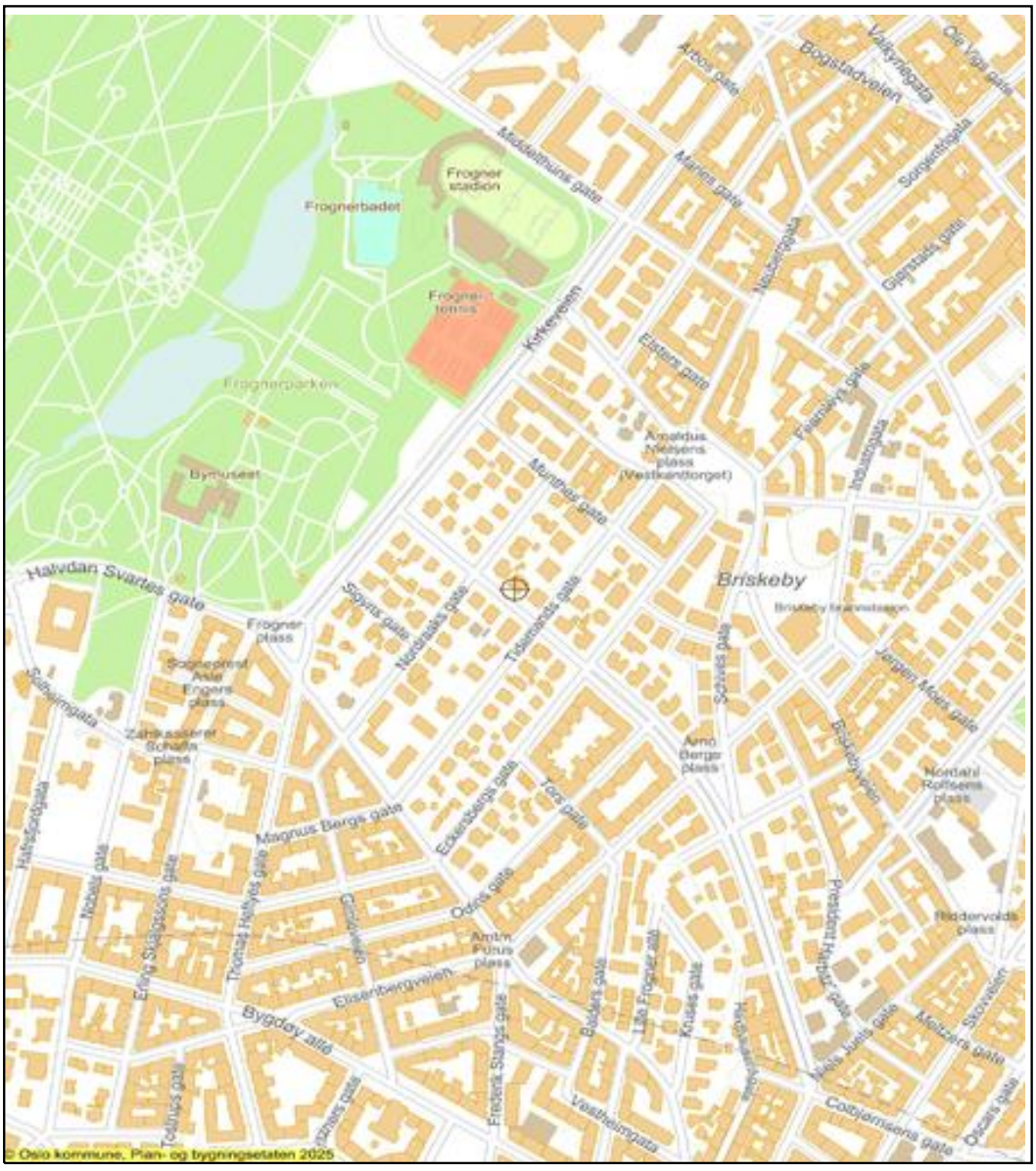


Gyldenløves gate 45 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.05.2026

Oversiktskart

Adr.: Gyldenløves gate 45 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 436 **Skolekrets (2020/2021):** Majorstua



Dato: 18.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2529

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dp: 17769 73
18/10

Gnr. 2 1 2 Bnr. 4 3 6

BEGJÆRING

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Gyldenløvesgt. 45, Oslo 6, i eierseksjoner

1. På eiendommen er det under oppførelse et bygg på 4 etasjer med 8 leiligheter. Det er beregnet ferdig ultimo november 1973.

2. Undertegnede personer som har grunnbokshjemmel til Gyldenløvesgt. 45 begjærer hele eiendommen delt opp i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 7.500.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 450.000.- og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligehold fra beboerens side kan sameiet pålegge beboeren å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingslisten er som følger:

Riktig kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5 VI
Tlf. 41 19 49
Jan T. Rustad

Seksj. nr.	Eier	Leilighet nr.	Etasje	Bruttoareal m^2	Antall beboelsesrom	Oppbevaringsboder	Garasje nr.	Fryserom nr.	Matbu nr.	Sameiebrøk
1	Lizzie Mellem	1o1	1	152	6	1	1	1	1	1/8
2	Marion Østengen	1o2	1	152	6	2	2	2	2	1/8
3	Erling Onstad	2o1	2	152	6	3	3	3	3	1/8
4	Erling Onstad	2o2	2	152	6	4	4	4	4	1/8
5	Østengen og Mellem	3o1	3	152	6	5	5	5	5	1/8
6	Rune Patricksson	3o2	3	152	6	6	6	6	6	1/8
7	Annie Stenersen	4o1	4	152	6	7	7	7	7	1/8
8	Tore Dybdahl	4o2	4	152	6	8	8	8	8	1/8

Situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysningsgjenparter vedlegges.

Oslo den 15-10-1973

Lizzie Mellem
Lizzie Mellem

Marion Østengen

Erling Onstad
Erling Onstad

Østengen og Mellem

Rune Patricksson
Rune Patricksson

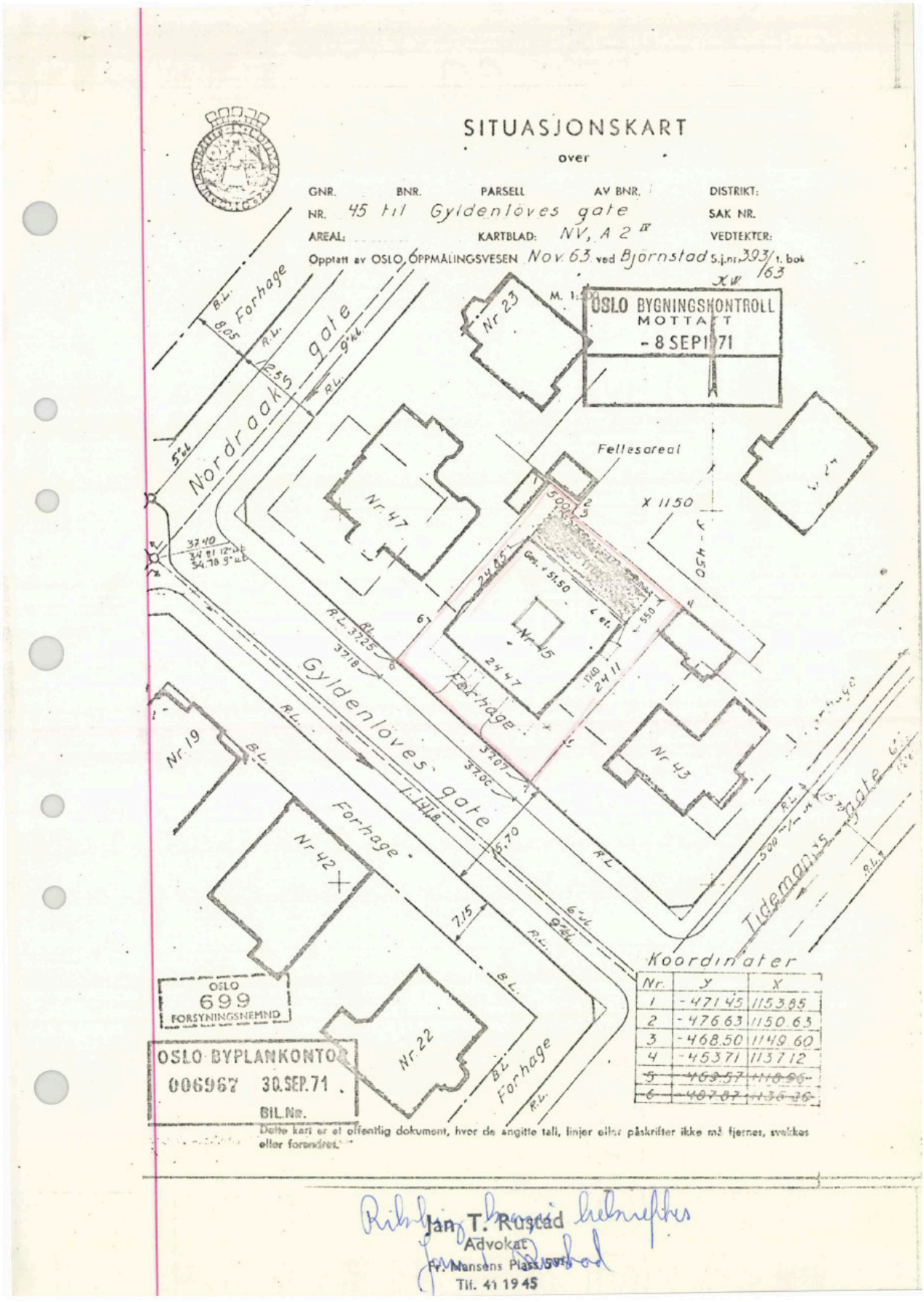
For Annie Stenersen
Rolf Stenersen
Rolf Stenersen

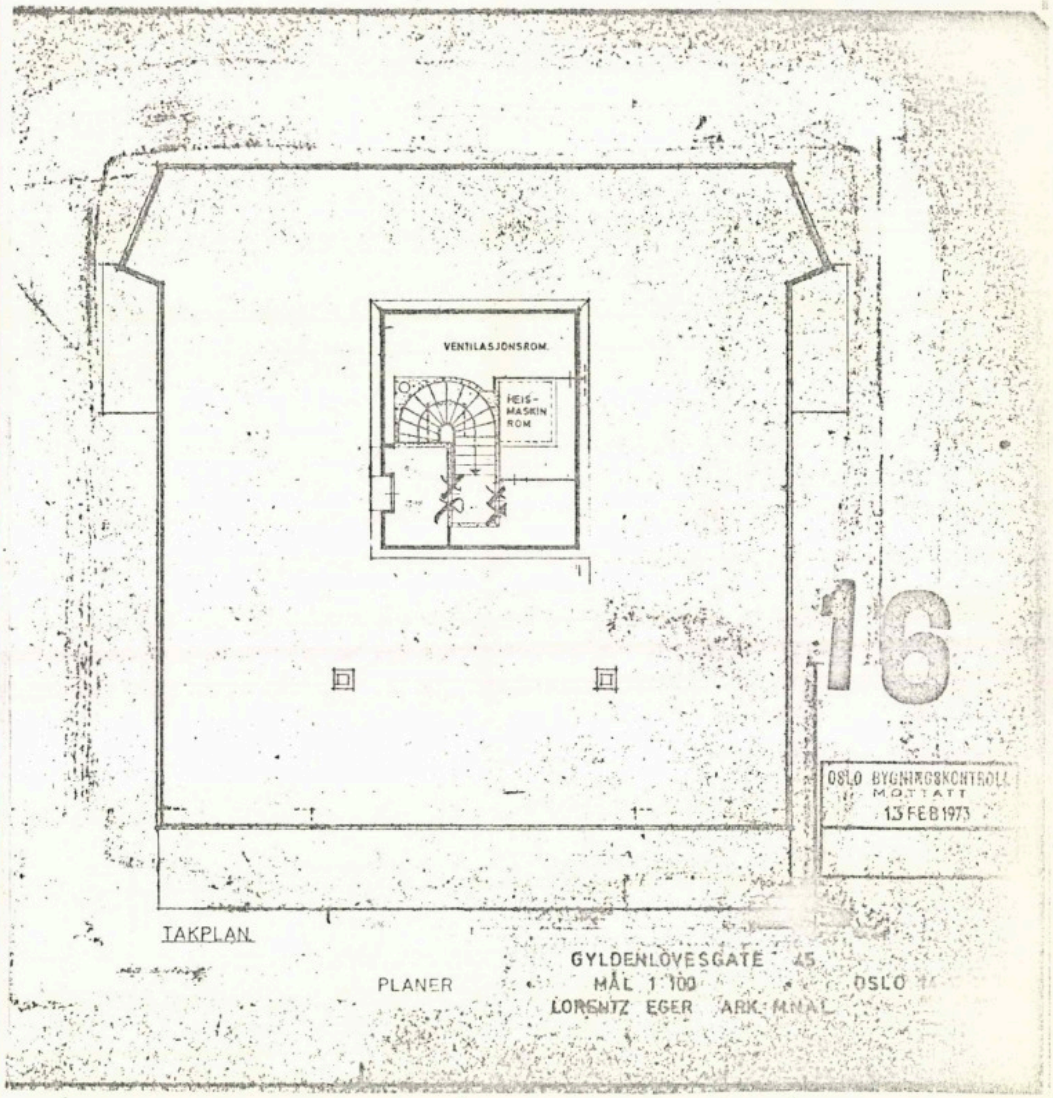
Tore Dybdahl
Tore Dybdahl

Riktig kopi
tinglysing

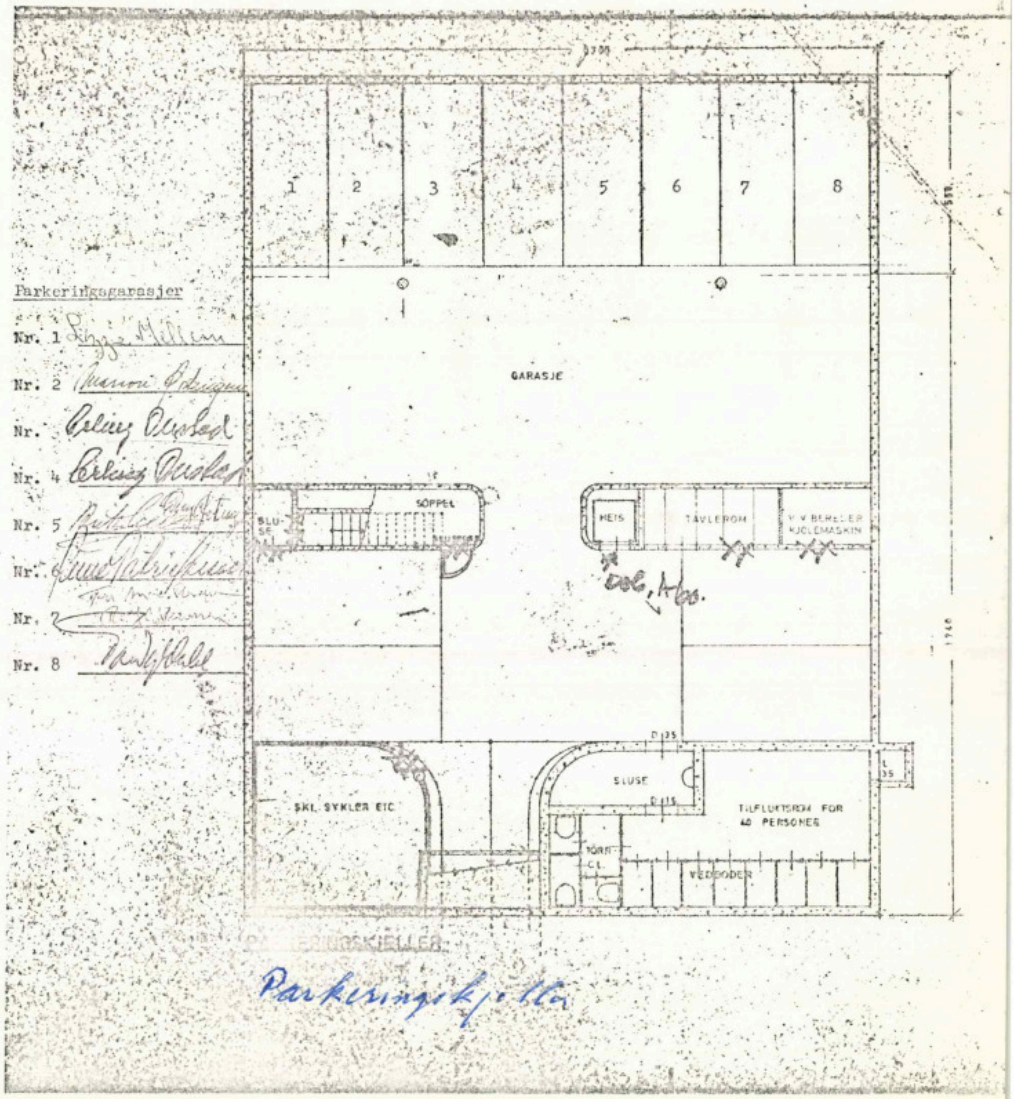
Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5
Tlf. 41 19 45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/517769/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:33


SITUASJONSKART
over
GNR. BNR. PARSELL AV BNR. DISTRIKT:
NR. 45 til Gyldenløves gate SAK NR.
AREAL: KARTBLAD: NV, A 2 IV VEDTEKTER:
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Nov. 63 ved Bjørnstad s.j.nr. 393/63 1. bok XW
M. 1:
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1971
Nordraaks gate
Forhage
Gyldenløves gate
Tidemandsgate
Fellesareal
Nr. 23
Nr. 47
Nr. 45
Nr. 43
Nr. 42
Nr. 22
Nr. 19
4 etg.
Koordinater
Nr. y x
1 -471.45 1153.85
2 -476.63 1150.63
3 -468.50 1149.60
4 -453.71 1137.12
5 -469.57 1118.90
6 -487.87 1136.36
OSLO
699
FORSYNINGSNEMND
OSLO BYPLANKONTOR
006967 30.SEP.71
BIL.NR.
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres.
Jan T. Ruscad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5
Tlf. 41 19 45

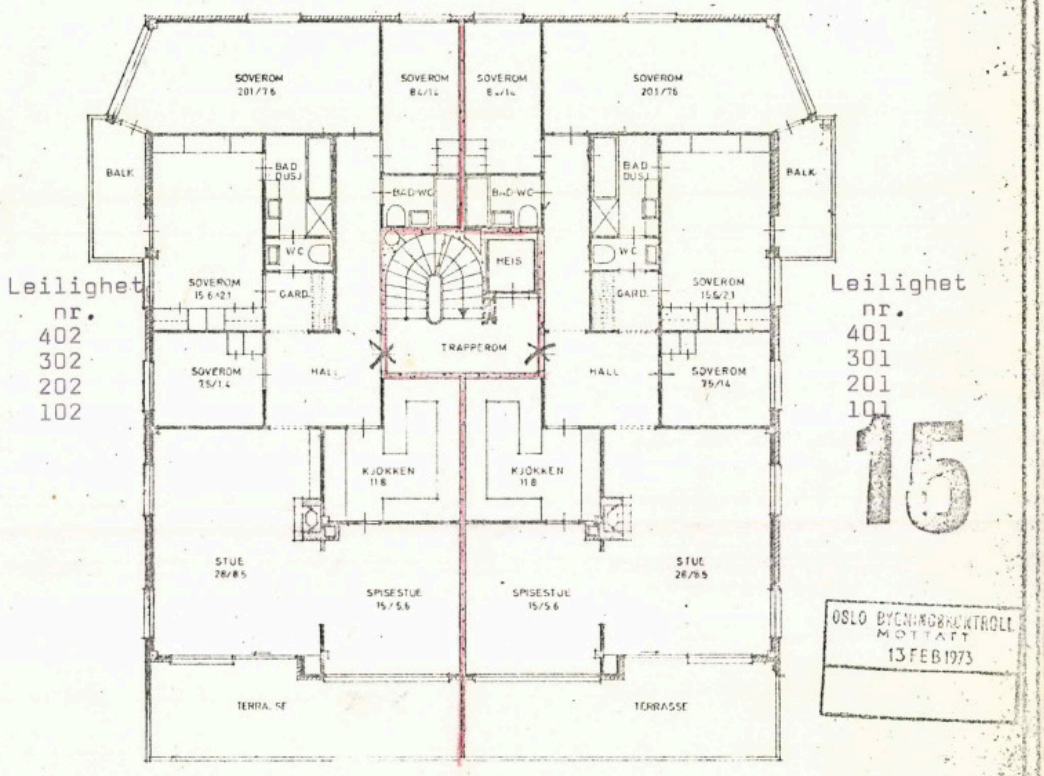


Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5VI
Tlf. 41 19 45



Parkeringsplass

Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5
Tlf. 41 19 45



Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5 VI
Tlf. 41 19 45

Oppbevarings- og frysebåder:

Nr.1 tilh.seksj.1,leil.101 Ingge Nilsen

Nr.2 tilh.seksj.2,leil. 102 Marion Pedersen

Nr.3 tilh.seksj.3,leil. 201 Erling Ousdal

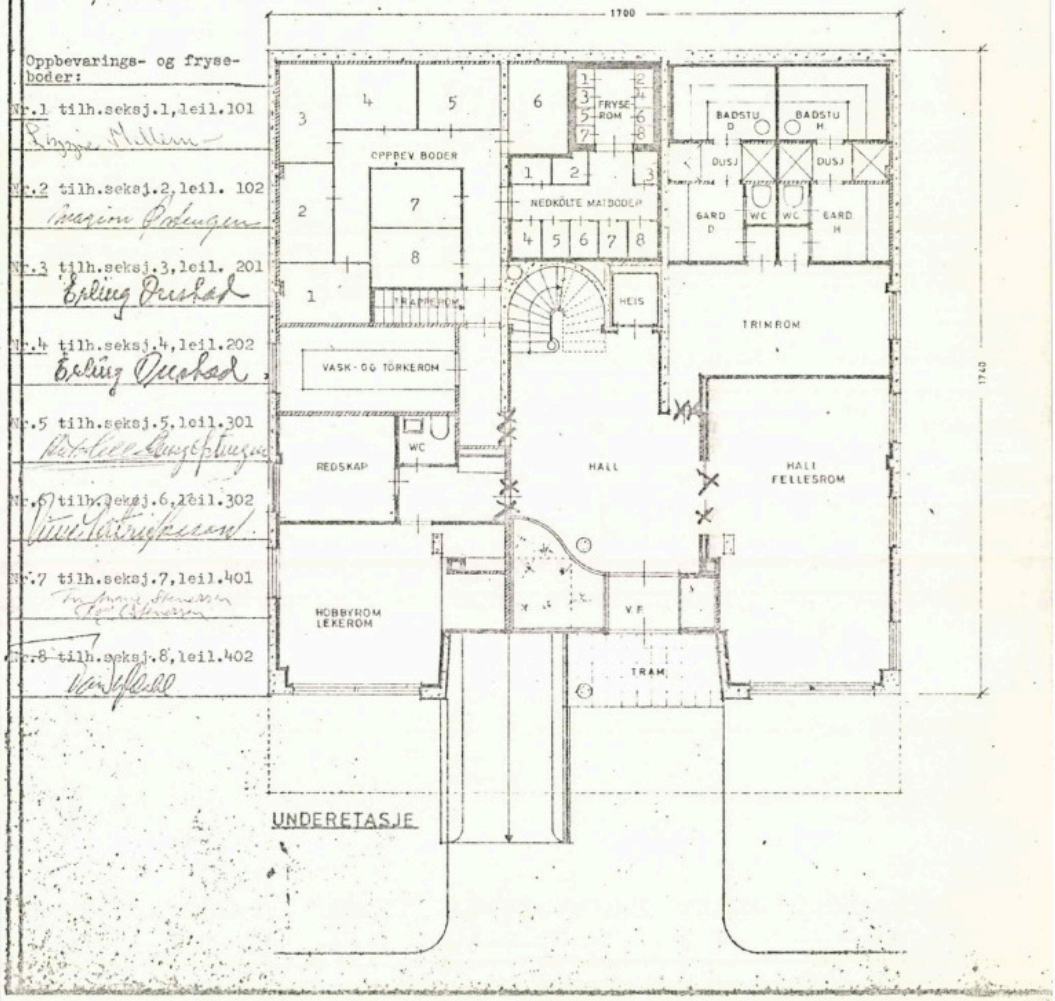
Nr.4 tilh.seksj.4,leil.202 Erling Ousdal

Nr.5 tilh.seksj.5,leil.301 Astrid Bergsplassen

Nr.6 tilh.seksj.6,leil.302 Tove Tobiassen

Nr.7 tilh.seksj.7,leil.401 Thomas Hansen

Nr.8 tilh.seksj.8,leil.402 Vakant



Jan T. Rustad
Advokat
Fr. Nansens Plass 5 VI
Tlf. 41 19 45

Jan T. Rustad

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
20.11.2018

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

Løpenummer for forretning: 602446103
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
310176	LANGELAND GAUTE MARIUS	H0301	GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO
011040	VARTDAL KNUT		POSTBOKS 3197 ELISENBERG, 0208 OSLO
110140	WEYERGANG JAN CHRISROPHER	H0302	GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO
090440	HØYSKEL HANS-FREDRIK	H0402	GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO
220552	VARTDAL LIV B RINGSTAD		POSTBOKS 3197 ELISENBERG, 0208 OSLO
080758	STOLT-NIELSEN SIRI ANNE		IVOUETTE IMM 311, CHEMIN DE MEDIERES 53, 1936 VERBIER - SVEITS, SVEITS
100544	HUNDERI TURID	H0101	GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO
170590	WIKBORG CARINA THERESE S		POSTBOKS 1259, 0111 OSLO
020943	NORDBY PER SIGBJØRN	H0202	GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	436

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1678213 Tinglyst: 12.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1678213/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:12

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
14.11.2018

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Solu M.S. Blindheim Tlf: 48190749

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Karina Rankin	911779943	914898900	92222615
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 7052 St. Olavs plass	0130	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	436	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	914898900	Sameiet Gyldenløves gate 45	
		Se vedlegg*	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	152	B
2	B	152	B
3	B	152	B
4	B	152	B
5	B	152	B
6	B	152	B
7	B	152	B
8	B	152	B
9	B	99	B
10	B	55	B
		Nevner = 1370	

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Påkort av Seksjoneringsmeglet med tillatelse fra Stolen. SOBL 14.11.2018

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Det skal opprettes 2 seksjoner, nr. 9 og 10, av fellesareal i underetasje.
De nye seksjonene skal få tillagt hver sin garasjeplass i kjeller på 15 kvm som tilleggsareal
Seksjon 9 skal få tillagt bod i kjeller på 5 kvm som tilleggsareal i bygning.*
Eierbrøken endres uten arealoverføring for seksjon 1 - seksjon 8.**
Hjemmelen til eiendomsrett for seksjon 9 og seksjon 10 tinglyses til de eksisterende hjemmelshaverne i sameiet.*

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
29/-6-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **5**

*Påført at selveier medd samtykke fra Selveier. SOBL 30.08.2018 ** SOBL 14.11.2018

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Oslo 26.06.2018	Jan Wetergang	JAN WETERGANG
7	Oslo 26.06.2018		HANS FR. HØYSKEL
3	Oslo 26/6/18		CHARLOTTE M. LANGELAND
	Se vedlegg		

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26.06.2018		JAN WEHERGANG
Oslo 26.06.18		HANS FR. HØYSKEL
Oslo 26/6/2018		GAUTE M. LANGELAND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	436		SNR 1-10

Dato	Underskrift	Stempel
19.11.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-18	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1678213/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:12

BEKREFTELSE VEDRØRENDE RESEKSJONERING AV GYLDENLØVESGATE 45, G/BNR. 212/436 I OSLO

Følgende, som er hjemmelshavere til seksjonene i ovennevnte eiendom, samtykker og gir vår tilslutning til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring av 29. juni 2018 innsendt av advokat Karina Rankin. For ordens skyld bekrefter vi vårt samtykke til at det opprettes to nye seksjoner – seksjon 9 og 10 – som medfører følgende brøksendring som fremsatt i begjæringens punkt 4:

Seksjonsnr.	Seksjonens formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	B	152	B
2	B	152	B
3	B	152	B
4	B	152	B
5	B	152	B
6	B	152	B
7	B	152	B
8	B	152	B
9	B	99	B
10	B	55	B
		Nevner = 1370	

Snr.	Fnr.	Navn	Eierandel	Signatur	Dato
1	100544[redacted]	Hunderi, Turid	1/1	Turid Hunderi	03.09.2018
2	020943[redacted]	Nordby, Per S	1/1		03.09.2018
3	310176[redacted]	Langeland, Gaute Marius	1/1		03.09.2018
4	110140[redacted]	Weyergang, Jan	1/1		03.09.2018
7	090440[redacted]	Høyskel, Hans Fr.	1/1		03.09.2018
8	220552[redacted]	Vartdal, Liv	1/2	Liv Ringstad Vartdal	05.09.2018
8	011040[redacted]	Vartdal, Knut	1/2		05.09.2018

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1678213/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:12

BEKREFTELSE VEDRØRENDE RESEKSJONERING AV GYLDENLØVESGATE 45, G/BNR. 212/436 I OSLO

Følgende, som er hjemmelshavere til seksjonene i ovennevnte eiendom, samtykker og gir vår tilslutning til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring av 29. juni 2018 innsendt av advokat Karina Rankin. For ordens skyld bekrefter vi vårt samtykke til at det opprettes to nye seksjoner - seksjon 9 og 10 - som medfører følgende brøksendring som fremsatt i begjæringens punkt 4:

Seksjonsnr.	Seksjonens formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	B	152	B
2	B	152	B
3	B	152	B
4	B	152	B
5	B	152	B
6	B	152	B
7	B	152	B
8	B	152	B
9	B	99	B
10	B	55	B
		Nevner = 1370	

Snr.	Fnr.	Navn	Eierandel	Signatur	Dato
5	080758[redacted]	Siri Stolt-Nielsen	1/1		
6	170590[redacted]	Carina Stolt-Nielsen Wikborg	1/1		20.09.18

Side 7 av 11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1678213/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:12

BEKREFTELSE VEDRØRENDE RESEKSJONERING AV GYLDENLØVESGATE 45, G/BNR. 212/436 I OSLO

Følgende, som er hjemmelshavere til seksjonene i ovennevnte eiendom, samtykker og gir vår tilslutning til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring av 29. juni 2018 innsendt av advokat Karina Rankin. For ordens skyld bekrefter vi vårt samtykke til at det opprettes to nye seksjoner – seksjon 9 og 10 – som medfører følgende brøksendring som fremsatt i begjæringens punkt 4:

Seksjonsnr.	Seksjonens formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	B	152	B
2	B	152	B
3	B	152	B
4	B	152	B
5	B	152	B
6	B	152	B
7	B	152	B
8	B	152	B
9	B	99	B
10	B	55	B
		Nevner = 1370	

Snr.	Fnr.	Navn	Eierandel	Signatur	Dato
5	080758[redacted]	Siri Stolt-Nielsen	1/1		15 oct 2018
6	170590[redacted]	Carina Stolt-Nielsen Wikborg	1/1		


VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
212/687
///2
///3
///1
438
47
212/436
212/434
45
43
42
X 6644070
X 6644040
595500
595590
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
30.08.2018
Målestokk 1:300
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

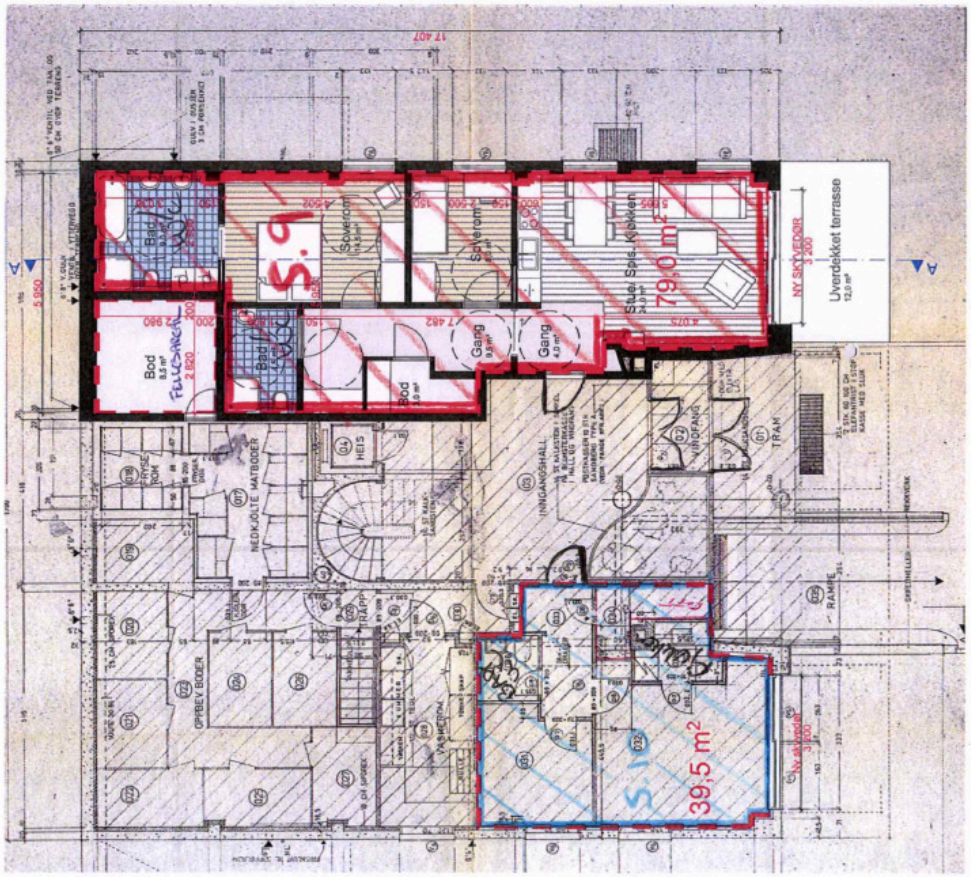
4

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ
KONTROLLERES PÅ PLASSEN

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/TERMISKE/ AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRIS/KVALITETSLØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 10 ELLER TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

Byggemelding



Ny plan sokkeletasje

PROSJEKTNAVN:
Ombygging/ bruksendring
Gyldenløvens gate 45
(deler av 1.etg)

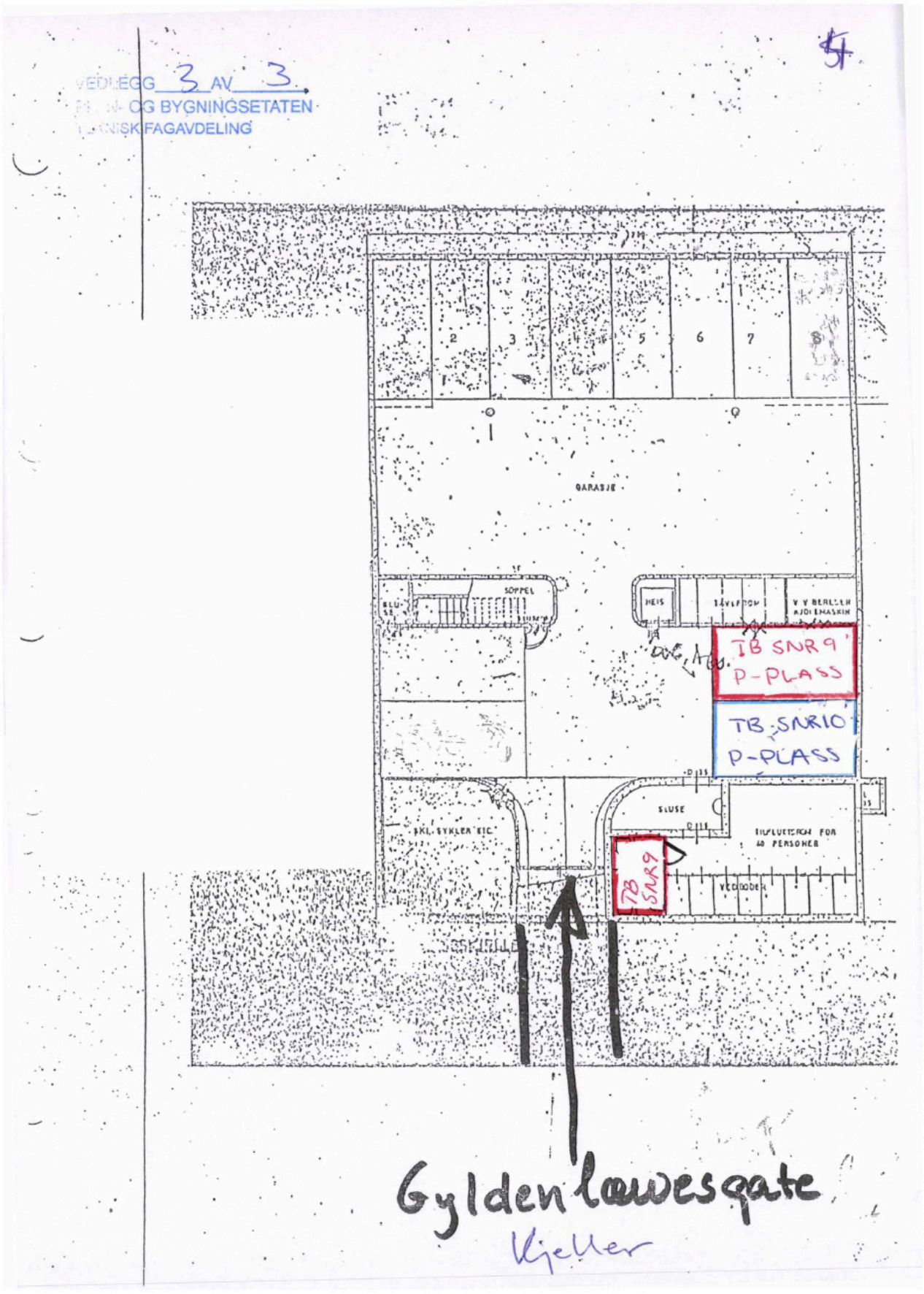
GJNR/BNR/AJNR 212/436 | MÅL: 1:100
DATO: 17.11.2017 | SIGN: K. Lazzeri

Ny plan sokkeletasje (underetasje).

PRK KK Arkitektkontor
Hegdalsveien 8 - 1389 HEGGEDAL
Mob: 906 33 802 Epost: kkarkitektkontor@hotmail.com

PROSJEKTNR: 326.17 | TEGN.NR: 03 | VERSJON: A

A 18.01.18 SATT INN SKYVEDØR I ANDRE LEIL. I SOKKELETASJE KL.
REV./ DATO KOMMENTAR SIGN. KONT


VEDLEGG 3 AV 3
BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING
GARASJE
SØPPEL
HEIS
SLUSE
IB SNR9
P-PLASS
TB SNR10
P-PLASS
TB SNR9
Gyldenløvesgate
Kjeller

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613636421
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921428464	CARUCEL EIENDOM AS		c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	436

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 591933 Tinglyst: 02.06.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31.05.2022
Kjetil Engen

20.05.2022 10:27

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/591933/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 13:41

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 06.05.2022 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningsetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson 4805 81 92 ~~Blindheim~~ KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn advokat Tormod S. Christoffersen	Fødselsnr./Org.nr. 883467272	Sameiets org.nr. 914898900	Telefonnummer 90154035
Adresse pb.6908,st.olavspl.0130 Oslo., tormchr@online.no	Postnummer	Poststed	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 212	Bruksnr. 436	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
9	921428464	Carucel eiendom A/S	~~99/1370~~ 1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
9	B	~~99/1370~~ 99	B
		Nevner = 1370	

Dato 30/12-21	Innsenderens underskrift	Tormod S. Christoffersen ADVOKAT M.N.A.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
~~Arealet (garasjsplass) merket med B i vedlagte skisse, skal gå fra å være fellesareal til tilleggsareal for snr. 9 (en ekstra parkeringsplass i garasjen, da snr. 9 har en fra før merket med rødt i vedlegget.)~~

Del av fellesareal (garasjeplass) legges som tilleggsareal til seksjon 9. Ingen endring i sum nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Rettet opp etter avtale med Tormod Christoffersen 06.05.2022 Kjetil Engen

Dato	Innsenderens underskrift
30/12-21	Tormod B. Christoffersen ADVOKAT M.N.A.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	18.12.2021		Per Nordby
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	18.12.2021		Jan Weyergang
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 17/12/21		Gaute Langeland
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Oslo 8/4-2022		CARL ERIK KRISTIANSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
30/12-21	Tormod S. Christoffersen ADVOKAT MNA

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 13.12.2021		Per Nordby
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13.12.2021		Jan Weyergang
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 17/12/21		Gaute Langeland

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
S.nr. 2	Oslo, 13.12.2021		PER S.NORDBY
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Snr 4	Oslo 13.12.2021		Jan Weyergang
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	436		9

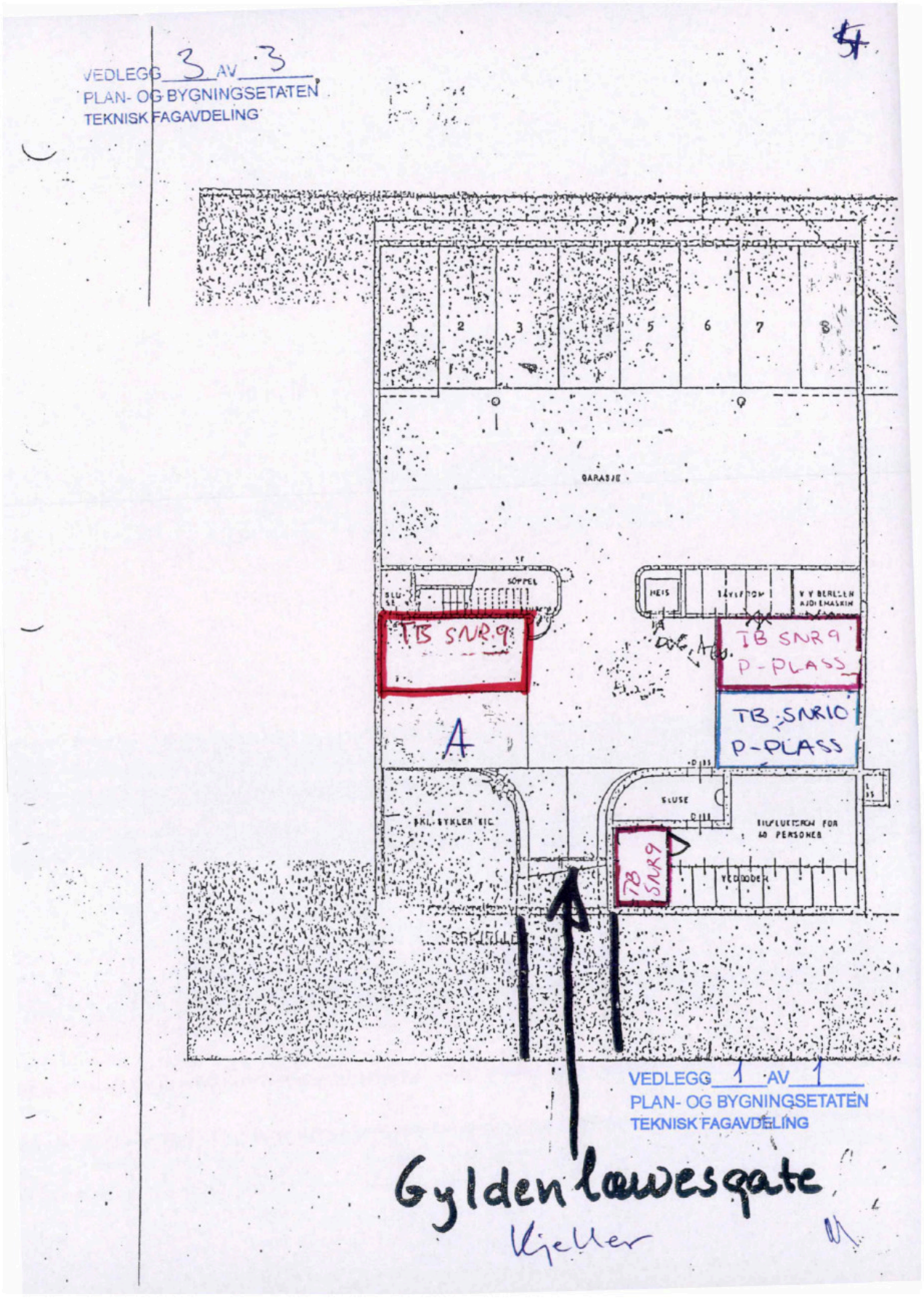
Dato	Underskrift	Stempel
06.05.22	Benedicte Fjellstrøm	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
30/12/21	Thomas S. Christoffersen ADVOKAT M.N.A.

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

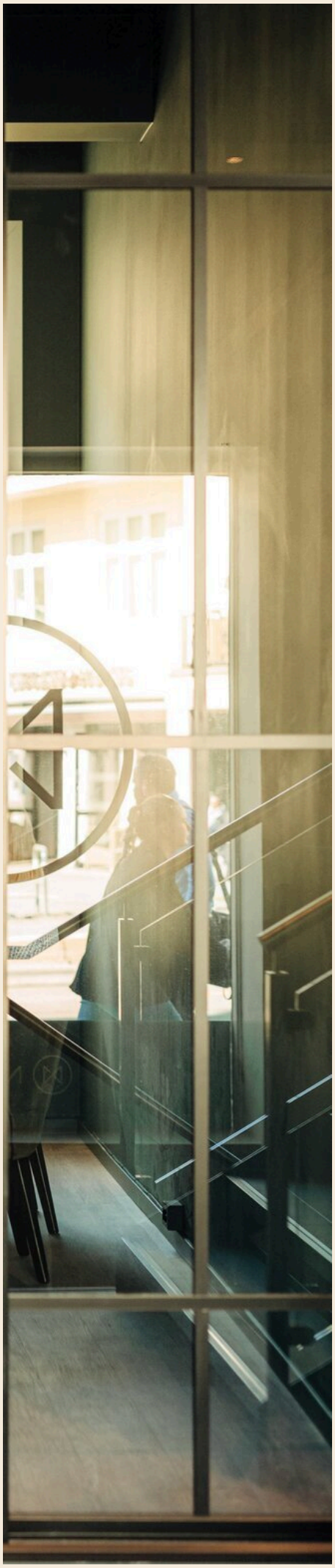

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
4
1
2
3
5
6
7
8
GARASJE
SØPPEL
HEIS
TELEFON
TB SNR 9
TB SNR 9
P-PLASS
TB SNR10
P-PLASS
A
SLUSE
SYKLER
TB SNR9
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Gyldenløvesgate
Kjeller

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0296/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gyldenløves gate 45 0260 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 436, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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