

Gyldenløves gate 6A



Velkommen til

Gyldenløves gate 6A



Salgsoppgaven produsert 24. juni 2025

FROGNER

3-roms renoveringsobjekt med solrik balkong - Klassiske detaljer - Imponerende takhøyde - God bodplass - Pipeløp

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	205 479,-
Omkostninger	128 720,-
Totalpris	5 224 199,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 898,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no




6A



Kort fortalt

Gjennomgående 3-roms leilighet med behov for renovering på Frogner,
Presentert av Vemund V. Thorkildsen.

Perfekt for deg som ønsker å skape ditt nye drømmehjem!

Her finner du klassiske detaljer som imponerende takhøyde på ca 3,2m.
stukkatur, rosetter og dype vinduskarmer.

Gjennomgående planløsning hvor kjøkken i dag vender inn mot bakgård. Her er det utgang til solrik balkong. Soverom mot bakgård. To store stue som vender ut mot rolige Gyldenløves gate. Baderom som trenger renovering. Entré med plass for sko og yttertøy.
Romslig bod i kjeller.

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer!

Velkommen!

Arealer og innhold

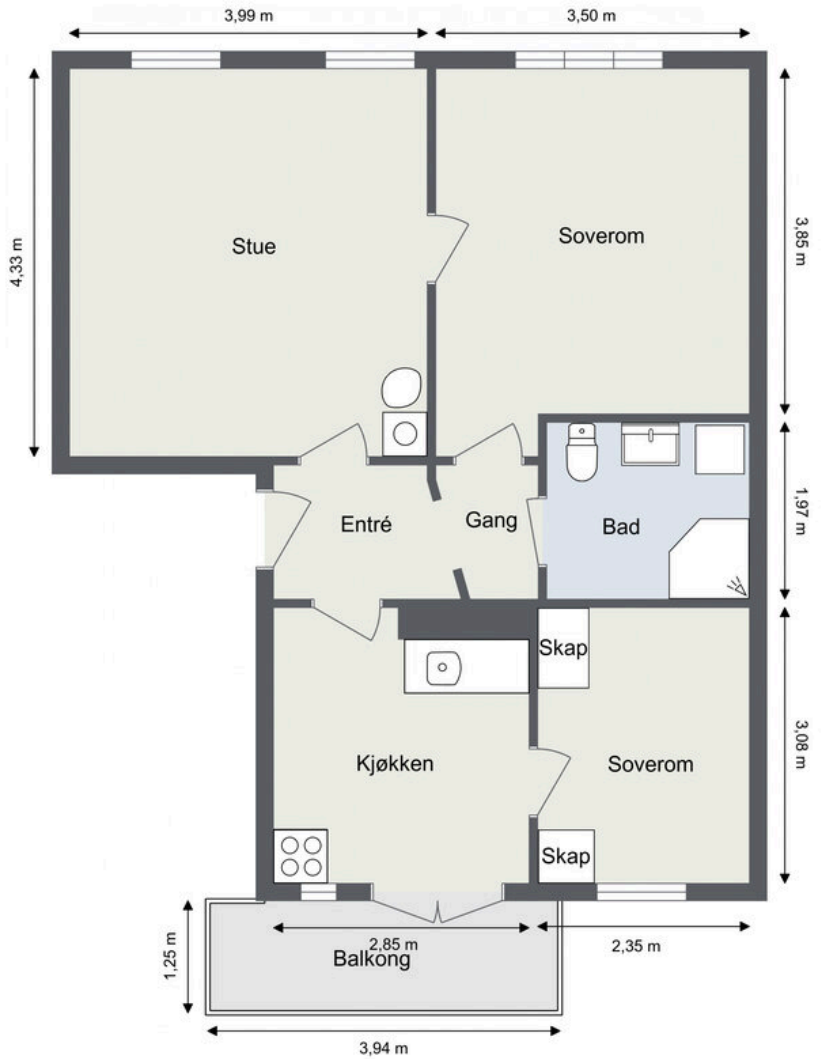
BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

Tyder


3,99 m
3,50 m
4,33 m
3,85 m
Stue
Soverom
Entré
Gang
Bad
1,97 m
Skap
Kjøkken
Soverom
3,08 m
Skap
1,25 m
2,85 m
Balkong
2,35 m
3,94 m






















Dreams


Dreams

































Informasjon

Gyldenløves gate 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0421/25

Boligtype
Selveierleilighet

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

Selgere
Dagfinn Brokka Rike
Ingmar Brokka Rike
Paal Brokka Rike
Anne Brokka Davidsen
Inger Brokka de Ruiter

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
205 479,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 095 479,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 224 199,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 236 899,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
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.

Innhold

2.etasje, 59 kvm BRA-I: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Entré og gang
Velkommen inn i en romslig entré med plass til oppbevaring.

Stue
Stuen har god takhøyde på hele 3,2 meter og klassiske detaljer som stukkatur og rosett i himlingen. Rommet har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Gulvet er belagt med parkett og det er en flott støpejernsovn i hjørnet av stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter og benkeplate i stål med utslagskum. Det er plass til spisebord, og rommet har utgang til en hyggelig balkong. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft og oppdriftsavtrekk.

Balkong
Balkong på ca. 5 kvm som vender ut mot skjermet bakgård. Det er god plass til utemøbler og grill. Den er oppført i stål og betong og har rekkverk med god høyde.

Bad
Badet er av eldre dato og utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av malt glassfiberstrie og taket er sparklet og malt. Varmen kommer fra en veggmontert stråleovn.

Hovedsoverom
Det største soverommet har originale himlingsdetaljer og god takhøyde. Det er montert garderobeskap med glatte fronter. Gulvet er av heltre og rommet vender ut mot rolige omgivelser.

Soverom to
Det andre soverommet er også av god størrelse. Rommet egner seg både som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod i kjeller
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 8 kvm, som er praktisk for lagring av sesongutstyr og lignende.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett i stue, eldre gulvbord i tre i ett soverom, gulvbelegg for øvrig
Vegger: Malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue og ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 3,2 m målt i stue og soverom.

Ildsted/pipeløp:
Eldre støpejernsovn i stue. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Eldre kjøkkeninnredning.

Baderom:
Bad av eldre dato. Gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget. Veggoverflater er kledd med malt glassfiberstrie. Himling/tak er kledd med sparklet og malte plater. Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin er montert i badet. Strålelampe montert over dør.

Tekniske installasjoner:
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i kjøkken og bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.

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:
Vinduer
Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Entrédør
Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

Innvendige dører
Tilstandsvurdering: Innvendige dører bærer preg av alder og bruksslitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Pipe
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er registrert bom(hulrom) i murpuss. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

Ildsted
Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Ved befaring var vannforsyningen til leiligheten avstengt, og

det var derfor ikke mulig å teste funksjon på kjøkkenkum eller sanitærinstallasjoner på badet. Installasjonene fremstod som ikke tilkoblet, og det er uklart om de er funksjonsdyktige eller trenger utbedringer.

Ventilasjon
Tilstandsvurdering:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, manglende dokumentasjon og tetting av sikringsskapet. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Elektrisk oppvarming
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Kjøkkeninnredning
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og større slitasje av innredningen. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Overflater på innvendige gulv
Tilstandsvurdering: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og overflater må utbedres eller skiftes.
TG 2 er gitt på grunn av slitte overflater med merker, riper og sprekker i gulvoverflater.

Overflater på innvendige vegger
Tilstandsvurdering: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og overflater må utbedres eller skiftes. TG2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og hakk/rift.

Overflater på innvendig himling
Tilstandsvurdering: Himlingsoverflatene bærer preg av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater med sprekkdannelser/riss.

Fast inventar - Garderobeskap
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer
Tilstandsvurdering: Det er registrert større områder med råteskader av vinduskarm. TG3 er gitt på grunn av råteskadet vinduskarm.

Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i stue og ca. 40 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Baderom

Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern med trinn i tre.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann

Vinduer:
- Vindu i tre med doble glass i koblet utførelse i soverom ved kjøkkenet.
- Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2009 og 2011.
- Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.

Ytterdører:
- Eldre entrédør.

Balkong:
- Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 5 m².
Rekkverkshøyden
er målt til 116 cm. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie skal meddeles sameiets styre.

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

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 898,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett (Telia), trappevask, renter og avdrag på felles lån, driftskostnader, kommunale avgifter, bygningsforsikring og løpende vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 667 274,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 669 096,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

BOLIGSAMEIET GYLDENLØVESGATE 6, orgnr. 991938214

Om sameiet

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

Større vedlikehold gjennomført de siste årene:

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

Branntiltak
Sameiet hadde i 2024fortsatt to pålegg igjen angående branntiltak:

1. Montering av røykventilasjon øverst i trapperommet i hovedbygningen
2. Utbedring av punkteringer i taket mellom kjeller og første etasje.

Etter flere runder med utsettelser av fristen ble det første tiltaket gjennomført i september. Det gjenstår fremdeles å gjennomføre tilkobling mellom vinduet og sameiets brannsensor. Dette er planlagt i forbindelse med årlig kontroll av alarmsystemet våren 2025 (serviceavtale med Gowens AS). Gowens AS vil også gjennomføre kontroll på brannvarslere i 2 av seksjonene, beskjed om dette vil komme nærmere datoen.

Det andre tiltaket må gjennomføres i løpet av året. Det er kun snakk om punktvis tetting av punkteringer i taket, og ikke behov for å legge ny? plater. Det vil bli behov for adgang til alle bodene når arbeidet skal begynne. Dette arbeidet er av mindre omfang, og forventes å være en begrenset kostnadsmessig belastning som kan tas innenfor sameiets ordinære budsjett. Styret oppfatter kommunikasjonen med brannetaten som god, og BRE har så lenge vi har tatt kontakt med dem før fristen for arbeidet, vært imøtekommende med å forlenge frister når det har vært behov for det.

Annet vedlikehold i 2024
I tillegg til branntiltakene var det i løpet av 2024 også annet vedlikehold: 2 av 4 varmtvannsberedere i kjellerfungerte ikke. Dette ble utbedret.
Utskiftning av lysrør Armatur i 3. etasje Lekkasje i avløpsrør i himlingen over H0101, forsikringssak som ble utbedret. Når branntiltakene er gjennomført i 2025 vil styret begynne å vurdere hvilke andre vedlikeholdstiltak som kan være aktuelle, og forberede en oversikt til årsmøtet i 2026. Innspillfra sameierne ønskes velkommen. Forslag til gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter vil måtte besluttes på fremtidige årsmøter. Det står en gul industristøvsuger i kjelleren (under portrommet) som kan benyttes til rengjøring i kjeller. Fremtidige håndverkere kan

med fordel informeres om denne når de skal utføre skittent arbeid.

Forretningsfører
Oddbjørn Overskott

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 205 479,-pr. 01.01.2025

Långiver: DNB
Restsaldo (per 1.6.2025): 2.526.691,76
Nedbetaling: Mai 2040
Rentesats: 7,8 %
Avdrag: P.t. ca 7.000 per måned
Betalt fom. Mai 2020

Fellesformue
Kr 5 629,- pr. 01.01.2025

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

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 51621190

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 330 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli

skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv beliggenhet i et av byens mest fasjonable nabolag sentralt på Frogner, med kort vei til både Solli Plass, Sommero og byens mange fasiliteter. Leiligheten ligger kun et steinkast fra Sommerokvartalet, som byr på flere populære restauranter og det yrende livet på Solli Plass.

Området gir flotte turmuligheter i Frognerparken, langs Frognerkilen og videre ut mot Bygdøy, med grønne områder som Skarpsnoparken og badeplasser kun minutter unna. Frogner stadion har skøyteis om vinteren og gir flere muligheter for aktiviteter rett i nærheten. Beliggenheten gir også enkel tilgang til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy allé og Majorstuen, alt innen gangavstand.

I nærområdet finner du mange hyggelige kafeer, restauranter og spesialbutikker. Kaffebrenneriet, WB Samson, Kolonihagen, Eckers, Michaels og Sawan er bare noen av stedene i umiddelbar nærhet. Det finnes også flere dagligvarebutikker i området, inkludert en søndagsåpen butikk i nabokvartalet og vinmonopol like ved.

Handlegaten Karenslyst allé på Skøyen er også lett tilgjengelig og byr på populære butikker, delikatesseutsalg og treningssentre, blant annet Maschmanns Matmarked.

Fra eiendommen tar det rundt ti minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate. Treningssenteret Sats ved Solli Plass ligger kun noen minutter unna.

Området har også gode muligheter for utdanning, med kort vei eller enkel adkomst til blant annet Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, Høgskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Bjørknes.

Det er god tilgang til offentlig transport, med trikkeholdeplass i nærheten. Flere buss- og trikkelinjer går fra Solli Plass. T-bane og tog, inkludert flytog, er lett tilgjengelig fra både Nationaltheatret og Skøyen stasjon.

En sentral og svært ettertraktet adresse i et av Oslos mest klassiske og elegante boligområder, med nærhet til alt byen har å tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.01.1899.

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

Videre foreligger:

- Ferdigattest for innredning av leiligheter på loft, innredning bad og wc m.m. i hovedbygning datert 19.03.1984.
- Ferdigattest for oppføring av to balkonger i 2.etasje datert 04.11.2011.
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 11.02.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 området:
Gyldenløves gate 10 - Oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 201705377 - Byggesak
Mottatt sak: 31.03.2017
Status: Endret tillatelse gitt

Haxthausens gate 15 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201400468 - Byggesak
Mottatt sak: 13.01.2014
Status: Tillatelse gitt

Gyldenløves gate 1 B - Fasadeendring, endret terrasse, oppføring av utestue, bod, natursteinsmur og gårdsplass
Saksnummer: 202308602 - Byggesak
Mottatt sak: 01.06.2023
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/134/6:
28.03.1901 - Dokumentnr: 901230 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1929 - Dokumentnr: 912812 - Erklæring/avtale

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

26.10.1983 - Dokumentnr: 511461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/886
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres normalt kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. pris kr. 4 750,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres normalt kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 303,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gyldenløves gate 6A

Gyldenløves gate 6A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 277 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**6 min**
812 elever, 47 klasser	0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**12 min**
611 elever, 35 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**19 min**
711 elever, 46 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**15 min**
412 elever, 30 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
417 elever, 24 klasser	2.4 km
Oslo Handelsgymnasium	**10 min**
816 elever, 33 klasser	0.8 km
Wang Toppidrett	**10 min**
18 klasser	0.8 km

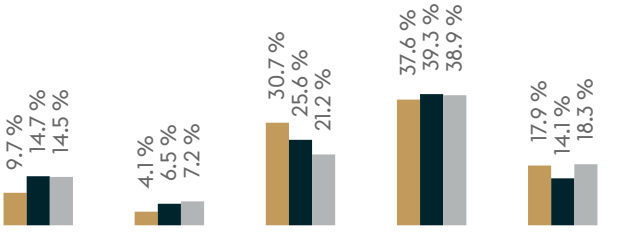
Offentlig transport

Niels Juels gate	**4 min**
Linje 12N	0.3 km
Niels Juels gate	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**14 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationaltheatret	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

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

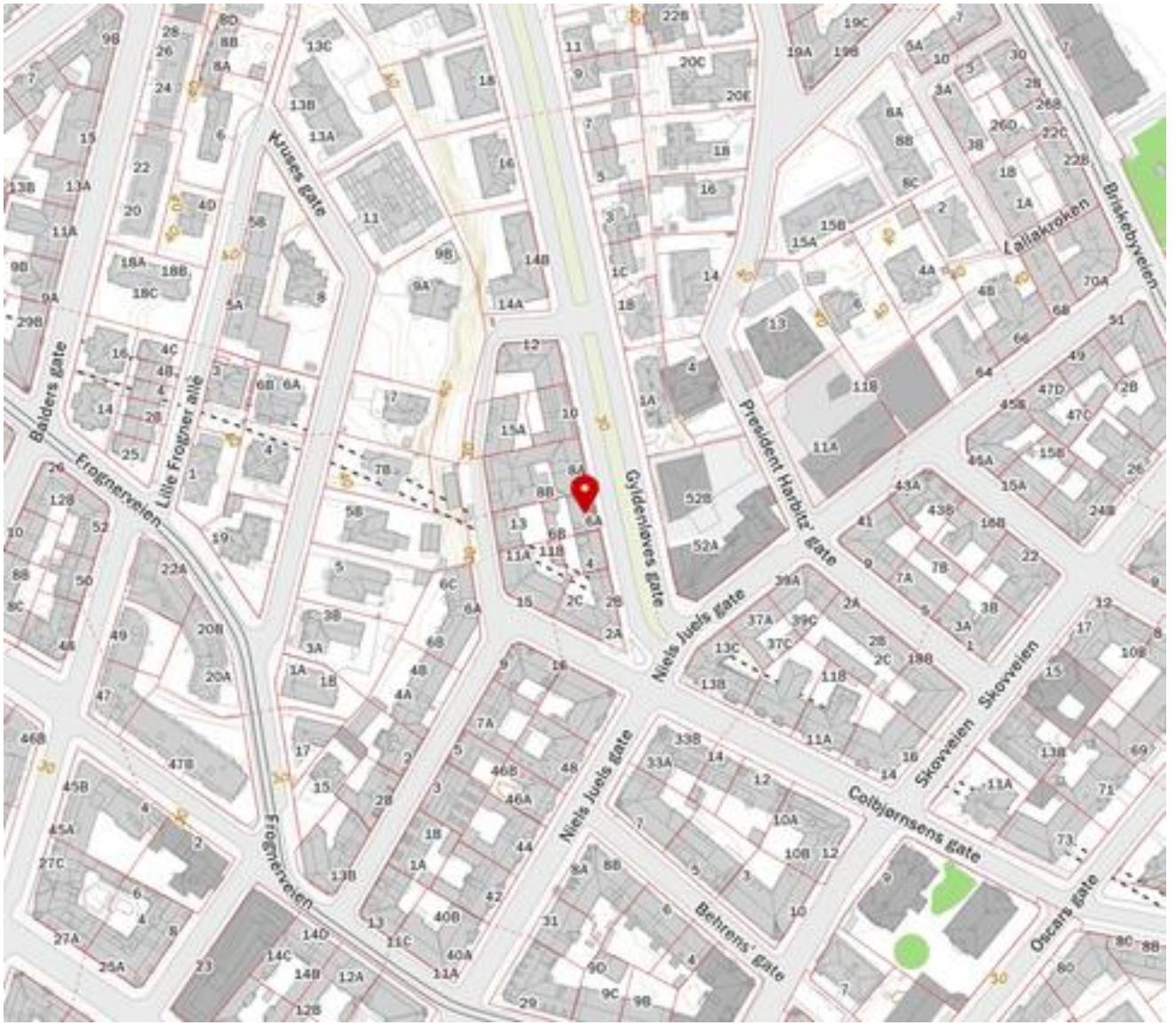
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GYLDENLØVES GATE 6 A, 0260 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 134 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/06/2025
Utskriftsdato:	19/06/2025
Oppdragsnummer:	97776
Referansenr:	



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre standard. Det må påregnes kostnader tilknyttet renovering av leiligheten.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 260 000 – 580 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bobestyrer: Bjørgulv Rynestad
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 134 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	330.2 m²
Eierbrøk seksjon:	71 / 886
Hjemmelshaver:	Gunhild Brokka (bo)
Adresse:	Gyldenløves gate 6 A, 0260 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Nøkkelbefaring	17/06/2025		Befaring med utlånt nøkkel.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	59	59	0
Sum bolig:	59	59	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
2. etasje	59	0	0	5
Sum bolig:	59	8	0	5
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 7,8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern med trinn i tre.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu i tre med doble glass i koblet utførelse i soverom ved kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Det er registrert større områder med råteskader av vinduskarm.
TG3 er gitt på grunn av råteskadet vinduskarm.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2009 og 2011.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: Det er registrert malingsavflassing av utvendig listverk over balkongdøren TG2).

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Eldre entrédør.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens brannteknisk krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Manglende sertifisering medfører usikkerhet knyttet til dørens evne til å hindre brann- og røykgjennomtrengning, og det anbefales videre undersøkelser av dørens egenskaper, samt at dokumentasjon innhentes eller tiltak vurderes dersom krav ikke oppfylles.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje og overnevnte punkt.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre malte profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Innvendige dører bærer preg av alder og bruksslitasje.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue
- Soverom

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i stue og ca. 40 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Tyder

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 5 m². Rekkverkshøyden er målt til 116 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Det er registrert bom(hulrom) i murpuss.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Eldre støpejernsovn i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da det manglet informasjon og var begrenset adkomst på grunn av mye inventar i leiligheten. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

Tilstandsvurdering: Ved befaring var vannforsyningen til leiligheten avstengt, og det var derfor ikke mulig å teste funksjon på kjøkkenkum eller sanitærinstallasjoner på badet.
Installasjonene fremstod som ikke tilkoblet, og det er uklart om de er funksjonsdyktige eller trenger utbedringer.
Det må påregnes kostnader knyttet til eventuell tilkobling, kontroll og mulig utbedring av installasjonene før normal bruk kan forventes.
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
Oppdriftsventilasjon er med ventil i kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I dette tilfellet er dette ikke oppfylt.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Følgende spørsmål er stilt eier: Ikke aktuelt da dette er et Bo.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ikke aktuelt da dette er et Bo.
- Løses sikringene ofte ut? Ikke aktuelt da dette er et Bo.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke aktuelt da dette er et Bo.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ikke aktuelt da dette er et Bo.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, manglende dokumentasjon og tetting av sikringsskapet.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum.

Eldre kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
TG 2 er gitt på grunn av alder og større slitasje av innredningen. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Parkett i stue, eldre gulvbord i tre i ett soverom, gulvbelegg for øvrig.

Tilstandsvurdering: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og overflater må utbedres eller skiftes.
TG 2 er gitt på grunn av slitte overflater med merker, riper og sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og overflater må utbedres eller skiftes.
TG2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og hakk/rift. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue og ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 3,2 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 3,2 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: Himlingsoverflatene bærer preg av alder og slitasje.
TG 2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater med sprekkdannelser/riss. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Bad av eldre dato. Gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget. Veggoverflater er kledd med malt glassfiberstrie. Himling/tak er kledd med sparklet og malte plater. Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin er montert i badet. Strålelampe montert over dør.
Tilstandsvurdering:	Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG3 er gitt på grunn av overnevnte punkter. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Oddbjørn Overskott

Vår ref: 14-0421/25
Oslo, 24.06.2025

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

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Gunhild Brokka (dødsbo)	**Gyldenløves gate 6A**	**01.08.1948**

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

Navn på				
Styreleder	Navn Bård Bredrup Knudsen	Tlf. 951 41 311	E-post. bardknud@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 213	Bnr. 134	Snr.	Kommune Oslo
Sameiets org.nr:	991938214	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, forsikringsnummer 51621190			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Inkludert i bygningsforsikringen.		
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	

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

NORDVIK
nordvikolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Korttidsleie / Airbnb tillates ikke.			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DNB	2.526.691,76 Per 1.6.2025	Mai 2040	7,8 %	P.t. ca 7.000 per måned	Mai 2020	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 15 år.				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 205.479 per 1.1.2025					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 70.239 per 1.1.2025	Seksjonens andel formue? Kr 5.629 per 1.1.2025			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.898	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr 29.621 per 1.6.2025		
Forfallsdato:	Første i hver måned.	Fellesutgiftene inkluderer: Renter og avdrag på lån, strøm til felles varmtvann (ikke kjøkken, kun bad), kommunale avgifter, bygningsforsikring, Telia internett, utvendig vedlikehold, trappevask.				
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:	Kr. 977 for 2024	Seksjonens renteutgifter kr:	Kr. 16.305 for 2024			

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 2.000	Kontonummer for betaling: 5087.20.05673
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:
Det foreligger ikke ferdigattest, all den tid bygningsmassen er fra ca. år 1900.
Jeg vet ikke hva som menes med spørsmålet om fellesutgifter avregnes, dette er derfor ikke besvart.

For BOLIGSAMEIET GYLDENLØVESGATE 6

Sandnes, 24.6.2025

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 v.ellingsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen

Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 469 47 815
v.ellingsen@nordvikbolig.no

Styrets årsrapport for 2024

Sameiet Gyldenløves gate 6

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

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

Her følger en oppsummering av de viktigste sakene i sameiet i 2024:

Ordinært årsmøte i sameiet 25.04.2024 ble gjennomført hos styreleder
Styret viser til tidligere utsendt og undertegnet protokoll.

Pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE) om brannverntiltak
Det pålagte branntiltaket i 2023 – montering av røykventilasjon øverst i trapperommet i hovedbygningen – viste seg umulig å få gjennomført innen årets utgang, grunnet manglende pristilbud. Sameiet fikk utsatt fristen fra Brannetaten, først ut februar 2024, og anmodet i slutten av januar 2024 om ny frist for tilbakemelding innen 1. juli 2024. Dette ble godkjent. Sistnevnte frist ble i juni forlenget til ut året.

Samtidig ble det siste gjenværende branntiltaket – utbedring av punkteringer i taket mellom kjeller og første etasje – utsatt til 2025.

Styret kom i mai til enighet med A. Hansen Gruppen AS om installasjon av røykvindu i taket øverst i trapperommet i hovedbygningen. Arbeidet ble gjennomført i september. Den valgte løsningen er et automatisert Velux luftevindu på 1 m^2 med røyksensor, regnsensor og tilkobling til sameiets alarmsystem. Sistnevnte tilkobling vil bli foretatt i forbindelse med årlig kontroll av alarmsystemet våren 2025, ref. sameiets serviceavtale med Gowens AS.

Røykvinduet har en manuell luftefunksjon med åpne/lukke-knapper både i femte etasje og ved utgangsdøren til gårdsrommet. Regnsensoren gjør at vinduet blir lukket automatisk ved regn.

Når det gjenværende branntiltaket er blitt gjennomført i 2025, vil alle tiltak som ble påpekt i branntilstandsrapporten fra 2019 være gjennomført og Brannetatens pålegg om tiltak i henhold til den avtalte gjennomføringsplanen, være sluttført.

Annet vedlikehold i 2024
Sameiets serviceavtale med Gowens AS om vedlikehold og kontroll av brannvarslings-systemet, fungerer greit. Gowens gjennomfører kontroll i to boenheter per år, i tillegg til test av og kontroll med selve varslingssystemet.

I desember oppstod det lekkasje i et avløpsrør i himlingen over badet i leilighet H0101, dvs. under badet i etasjen over (H0201). Dette var en forsikringssak under sameiets forsikring. Lekkasjen ble raskt reparert av Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS og himlingen reparert ved hjelp av Gjensidiges serviceallianse. Forsikringsoppgjøret gikk smertefritt.

Sameiets økonomi
Styret har de senere årene søkt å planlegge for et årlig vedlikeholdsbudsjett på ca. kr. 60.000. Dette har vært utfordrende av to årsaker: 1) det har vært vanskelig å anslå kostnadene knyttet til de ulike pålagte branntiltakene, dvs. før styret hadde mottatt pristilbud, og 2) den generelle prisstigningen og uforutsette utgifter har redusert sameiets «frie» midler. Ikke minst renteøkningene på sameiets felleslån har vært merkbare, sammen med de høye strømprisene og økte kommunale utgifter.

Resultatet ble at sameiets «faste» utgifter innhentet sameiets inntekter, noe som nødvendiggjorde en økning i fellesutgiftene. Det er ikke bærekraftig dersom sameiet mangler tilstrekkelige vedlikeholdsmidler. Utgiftene til sameiets vedlikehold har vært betydelige de senere år, gitt de pålagte branntiltakene, noe som i seg selv har forutsatt flere ekstraordinære innbetalinger.

Med alle pålagte branntiltak gjennomført innen utgangen av 2025, er det p.t. ingen større eller prekære vedlikeholdstiltak som står for døren. Styret vil utarbeide en oversikt over mulige fremtidige vedlikeholdsoppgaver til årsmøtet i 2026, slik at disse kan bli diskutert og prioritert, om mulig med en tentativ tidshorisont for hvert enkelt tiltak. Fremtidige årsmøter vil deretter fatte vedtak om gjennomføring av større vedlikehold etter hvert som det skulle bli aktuelt.

Oslo Kommune er i ferd med å øke de kommunale avgiftene – for 2024 økte de med over kr. 20.000. Årsaken er primært Oslos nye vannforsyning. Det er varslet at vannavgiften vil fortsette å øke i årene fremover.

Konklusjonen på det økonomiske bildet er at med dagens opplegg (f.eks. felleslån) vil sameiets kostnader neppe øke nevneverdig de neste årene, forutsatt at rentenivået i Norge går ned både i 2025 og 2026. Her er det imidlertid stor usikkerhet. Avvikling av felleslånet, f.eks. i løpet av første halvår 2025, vil kunne redusere de årlige fellesutgiftene med ca. 38 % (se under). Den enkelte sameier kan selv regne ut hva det betyr for egne månedlige fellesutgifter. Den enkelte seksjonseiers andel av felleslånet per 31.12.2024, finnes i de oppgitte skattedata for 2024.

Innløsing av sameiets felleslån i DNB?
Sameiet har et relativt betydelig felleslån i DNB etter takomleggingen i 2018/19 og renoveringen av fasaden i 2020. Få banker gir boliglån som sameielån (felleslån), hvilket

betyr at det er mangelfull konkurranse i markedet og at rentenivået er vesentlig høyere enn for private boliglån på grunn av ulik risikoprofil.

Per 01.01.2025 beløp sameiets gjenstående gjeld seg til kr. 2.571.642. Renten på lånet økte kraftig i løpet av 2023. Ny sats siden 23. januar 2024 og frem til i dag har vært hele 7,8 %. Det forventes rentekutt i mars i år (vi får se...), men det blir neppe mer enn maks 3 rentekutt i løpet av 2025 og kanskje færre. Ergo kan vi kanskje håpe på f.eks. 0,5 % nedgang i dagens rentenivå i løpet av 2025, dvs. til 7,3 %.

Som besluttet på årsmøtet i 2024, vil sameiet på årets møte diskutere hvorvidt det er ønskelig at sameiets felleslån innløses i sin helhet gjennom at den enkelte sameier innbetaler sin andel av lånet gjennom en ekstraordinær innbetaling. Å oppta et privat boliglån, eventuelt øke et eksisterende boliglån, vil gi den enkelte sameier lavere renteutgifter enn hva man har gjennom sameiets felleslån.

Illustrasjon rentebesparelse: En seksjons andel av felleslånet på kr. 250.000 (ca. 9,7 % av lånet per 01.01.2025) gir kr. 19.500 i rentekostnad på årsbasis med rente 7,8 %. Med et rentenivå på 5,5 %, reduseres beløpet til kr. 13.750, dvs. en besparelse på kr. 5.750 på årsbasis (ca. kr. 480 per mnd.). (NB: illustrasjonen tar ikke hensyn til det gradvis endrede forholdet mellom nedbetalingsbeløp og rentebeløp, noe som kjennetegner et annuitetslån, og heller ikke at et lavere rentebeløp gir et lavere skattefradrag.)

Illustrasjon fellesutgifter: Sameiets inntekter i 2025 (hovedsakelig ordinære månedlige innbetalinger fra sameierne) er ca. kr. 750.000. Samlet utbetaling til DNB i 2025, gitt dagens rentenivå, er budsjettert til kr. 288.072. Sistnevnte beløp utgjør med andre ord ca. 38 % av dagens fellesutgifter. Med månedlige fellesutgifter på eksempelvis kr. 5.531 (seksjon H0201, H0301 og H0401), vil et innbetalt felleslån medføre at den månedlige innbetaling av fellesutgifter kan reduseres til ca. kr. 3.570.

Andre hensyn ved innløsning av fellesgjeld: Det er viktig å vurdere både fordeler og ulemper ved en innløsning av felleslånet. Lavere fellesgjeld betyr ikke nødvendigvis en tilsvarende økning i leilighetens salgspris, og leiligheter med fellesgjeld kan oppfattes som mer attraktive fordi kjøpesummen fremstår lavere i annonser (både gjennom kognitiv skjevhet og at mange mulige boligkjøpere opererer i gitte prissegmenter i sine Finn-søk). På den annen side vil mangel på felleslån normalt føre til lavere månedlige fellesutgifter.

For kjøpere vil det også stilles høyere egenkapitalkrav ved kjøp av leilighet som har en høyere salgspris (som vil være effekten av fjernet fellesgjeld), så dette bør vurderes av de seksjonseiere som eventuelt kan tenkes å selge i løpet av overskuelig fremtid.

Det er også viktig å påpeke at fellesgjeld ikke inngår i den enkelte seksjonseiers personlige belåningsgrad, mens en innløsning av fellesgjelden og overtakelse av lånet vil gjøre det (og derfor kunne redusere eierens mulighet til å ta opp andre lån eller kreditt i fremtiden). Styret oppfordrer følgelig alle til å vurdere helheten før man vurdere å støtte en innløsning av felleslånet, eller ikke.

MERK: Dersom sameiets felleslån i DNB skal innløses, må alle sameiere først innbetale sin resterende andel av lånebeløpet til sameiet. Fordi sameierne er kollektivt ansvarlige for lånet, er det juridisk problematisk dersom bare noen sameiere skulle innbetale sine andeler av lånet. En slik løsning er derfor ikke aktuelt.

Dersom det er flertall for innløsning på årsmøtet, vil styret i etterkant sende saken elektronisk ut til avstemning blant alle sameierne. Styret tolker vedtektene slik at det kreves 2/3 flertall blant de avgitte stemmer for å innløse sameiets felleslån.

Kollektivt bredbånd: sameiets avtale med Telia

Den kollektive bredbåndsavtalen med Telia (100 Mbps) trådte i kraft 01.06.2021 og omfatter nå 11 boenheter. Dette beløpet er inkludert i felleskostnadene for de sameiere det gjelder.

Bredbånd med høyere hastighet enn 100 Mbps avtales direkte mellom Telia og den enkelte sameier. Det samme gjelder TV-abonnement. Telia justerer sine priser for ekstratjenester gjennom direkte kontakt med den enkelte.

Vask av trappen i hovedbygningen

Styret mottok i 2024 noen kritiske kommentarer knyttet til kvaliteten på arbeidet. Styret har derfor inngått en ny avtale med en annen leverandør som også er billigere. Ny ordning trer i kraft 01.03.2025.

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

Dugnad

Dugnad ble avholdt 16. november med godt fremmøte. Det ble fjernet løv på taket til stallen og i indre gårdsrom, og blomsterpotter etc. ble ryddet bort for vinteren. I tillegg ble bl.a. veggene i store deler av trappegangen vasket. Monteringen av luftevinduet hadde etterlatt mye støv og skitt. Resultatet ble veldig bra.

Konklusjon

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

Videre er det grunn til å minne om at det **ikke** skal røykes i hovedbygningens trappegang eller kjeller og at sigarettsneiper **ikke** skal kastes på bakken i indre gårdsrom eller fra balkongene. **Sameierne plikter å gjøre sine gjester og eventuelle leietakere oppmerksom på dette**.

Oslo, 17. februar 2025

Bård Bredrup Knudsen
styreleder

Oddbjørn Overskott
styremedlem/regnskapsfører

Kristoffer Gulestø
styremedlem

Protokoll

Ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 6
25. februar 2025

Tid: Torsdag 25.april kl.19:00.
Sted: Hos styreleder Bård B. Knudsen, seksjon 4
Tilstede: Jens Holm (seksjon 2), Elizabeth Lanza og Bård B. Knudsen (seksjon 4), Ebba Marie Køber (seksjon 5), Oddbjørn Overskott (seksjon 9), Kristoffer Gulestø (seksjon 10), Jenny Østenstad (seksjon 12), Håkon Fougner (seksjon 13).
Fullmakt: Ingen fullmakter mottatt

Seksjoner representert: 7 av 12

---

1. **Innkallingen til årsmøtet og dagsorden ble godkjent.**

2. **Bård B. Knudsen ble valgt til møtestyrer.**

3. **Jenny Østenstad ble valgt til protokollfører.**

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

5. **Årsberetning**

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått.

a) Branntiltak
Sameiet hadde i 2024 fortsatt to pålegg igjen angående branntiltak: 1. Montering av røykventilasjon øverst i trapperommet i hovedbygningen 2. Utbedring av punkteringer i taket mellom kjeller og første etasje.

Etter flere runder med utsettelser av fristen ble det første tiltaket gjennomført i september. Det gjenstår fremdeles å gjennomføre tilkobling mellom vinduet og sameiets brannsensor. Dette er planlagt i forbindelse med årlig kontroll av alarmsystemet våren 2025 (serviceavtale med Gowens AS). Gowens AS vil også gjennomføre kontroll på brannvarslere i 2 av seksjonene, beskjed om dette vil komme nærmere datoen.

Det andre tiltaket må gjennomføres i løpet av året. Det er kun snakk om punktvis tetting av punkteringer i taket, og ikke behov for å legge nye plater. Det vil bli behov for adgang til alle bodene når arbeidet skal begynne. Dette arbeidet er av mindre omfang, og forventes å være en begrenset kostnadsmessig belastning som kan tas innenfor sameiets ordinære budsjett.

Styret oppfatter kommunikasjonen med brannetaten som god, og BRE har så lenge vi har tatt kontakt med dem før fristen for arbeidet, vært imøtekommende med å forlenge frister når det har vært behov for det.

b) Annet vedlikehold i 2024
I tillegg til branntiltakene var det i løpet av 2024 også annet vedlikehold:
- *2 av 4 varmtvannsberedere i kjeller fungerte ikke. Dette ble utbedret.*
- *Utskiftning av lysrør*
- *Armatur i 3. etasje*
- *Lekkasje i avløpsrør i himlingen over H0101, forsikringssak som ble utbedret.*

Når branntiltakene er gjennomført i 2025 vil styret begynne å vurdere hvilke andre vedlikeholdstiltak som kan være aktuelle, og forberede en oversikt til årsmøtet i 2026. Innspill fra sameierne ønskes velkommen. Forslag til gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter vil måtte besluttes på fremtidige årsmøter.

Det står en gul industristøvsuger i kjelleren (under portrommet) som kan benyttes til rengjøring i kjeller. Fremtidige håndverkere kan med fordel informeres om denne når de skal utføre skittent arbeid.

c) Økonomi
Styret har de siste årene søkt å planlegge for et årlig vedlikeholdsbudsjett på ca. kr. 60.000. Dette har vært utfordrende av to årsaker: 1) det har vært vanskelig å anslå kostnadene for de ulike pålagte branntiltakene før styret hadde mottatt pristilbud, og 2) den generelle prisstigningen og uforutsette utgifter har redusert sameiets «frie» midler. Ikke minst renteøkningene på sameiets felleslån har vært merkbar, sammen med de høye strømprisene og økte kommunale utgifter.

Resultatet er at sameiets «faste» utgifter innhentet sameiets inntekter, og felleskostnadene ble justert siste gang fra september 2024. Det er ventet at særlig de kommunale kostnadene vil fortsette å øke i årene fremover, men det er ikke forventet at det vil bli nødvendig å øke fellesutgiftene i 2025. Inngåelse av ny avtale om trappevask til lavere pris, medfører også

besparelser som har ført til en liten nedgang i utgiftene ved årets begynnelse.

Sameiet har et relativt betydelig felleslån i DNB. Se egen sak om forslag om innløsing (pkt. 9).

Seksjon 6 har stått tom i flere år og det har nå skjedd en endring i eierforholdet ifm. arv. Ny eier har vært i kontakt med styret og planlegger for salg. Boet har før salg dårlig likviditet, og styret har gitt frist til 1. mai med å betale utestående fellesutgifter.

6. **Godkjenning av regnskap**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og revisors beretning opplest og tatt til etterretning.

Regnskapet ble godkjent.

7. Styrets forslag til vedtak.
***Forslag 1**: Fremtidig vedlikehold*

Styret foreslår at det utarbeides forslag til en liste over fremtidig vedlikehold for diskusjon på ordinært årsmøte i 2026. Årsmøtet vil da kunne vurdere prioriteringer så vel som en tentativ tidsplan.

I diskusjonen ble det foreslått noen punkter til listen (nytt sikringsskap i kjeller og forskjønnelse/vedlikehold av inngangspartiet til trapperommet i hovedbygningen). Styret vil høsten 2025 oppfordre sameierne til å komme med sine innspill.

Vedtak 1: Årsmøtet godkjente at styret utarbeider en liste over fremtidige vedlikeholdstiltak til årsmøtet i 2026.

***Forslag 2**: Spørsmål om å innløse sameiets felleslån i DNB*

Styret foreslår at en eventuell beslutning på årsmøtet om å innløse sameiets felleslån i DNB legges frem for samtlige seksjonseiere i form av en elektronisk avstemning etter årsmøtet, dersom det er flertall for innløsning på årsmøtet, og at en innløsning av felleslånet, noe som vil medføre en ekstraordinær innbetaling fra samtlige sameiere, bare kan vedtas med minst 2/3 flertall.

Forslaget ble diskutert under Sak 9 under.

8. Andre forslag til vedtak
Ingen ytterligere forslag til vedtak var mottatt.

9. Diskusjon og vedtak om innløsning av sameiets felleslån i DNB.

Årsmøtet i 2024 vedtok at årsmøtet 2025 skulle diskutere muligheten for å innløse sameiets felleslån i DNB, gjennom at den enkelte sameier innbetaler egen andel til sameiet og eventuelt opptar et privat lån med lavere rente.

Det vises til styrets årsberetning for detaljer om bakgrunnen for forslaget. Det presiseres at det ikke er intensjon om å beholde dagens fellesutgiftnivå ved en eventuell innløsning, slik at den andelen av sameiernes fellesutgifter som nå går til nedbetaling av lån vil utgå. Med et privat lån til markedsrente i stedet for et felleslån til vesentlig høyere rente, anslås den månedlige rentebesparelsen for de fleste sameiere å bli på mellom kr. 400 og 500.

Det vises også til de ulike hensyn som kan påvirke en seksjonseiers økonomiske interesser i forbindelse med en innløsning, se styrets årsberetning for 2025.

Årsmøtet foretok ingen formell avstemning, men besluttet å sondere alle sameiere i etterkant av årsmøtet for å avklare hvorvidt man skulle velge å gå videre med saken i form av en formell avstemning, eller velge å droppe forslaget om å innløse felleslånet. En uformell avstemning viste 5 seksjoner i favør av en innløsning, mens 2 seksjoner sa de ville stemme nei.

Årsmøtet var langt på vei enig om at det ikke var ønskelig å gjennomføre en innløsning av felleslånet dersom dette ville skape betydelige problemer for enkelte seksjonseiere. Grunnet sameiernes ulike livs- og lånesituasjoner kan det bli mer utfordrende for enkelte sameiere enn for andre dersom et slikt forslag vedtas. Denne problemstillingen er i stor grad knyttet til at yngre seksjonseiere som nylig har kjøpt sin bolig, allerede har høye boliglån og ikke nødvendigvis har en gjenværende låneramme som tillater vedkommende å øke sitt eksisterende boliglån. Dette er noe den enkelte vil måtte avklare med sin bank. Det var generell enighet om at å bare innløse f.eks. halvparten av lånet, ikke var aktuelt.

På årsmøtet var det fremdeles noen punkter som fremstod som uklare, og som den enkelte seksjonseier, eller styret, eventuelt bør undersøke nærmere:

- *Det er usikkert om hvorvidt et privat lån vs. et felleslån vil påvirke boligens salgspris, og kravet om egenkapital for en kjøper.*
- *Det kan være grunn til å vurdere om et vedtak om innløsning bør være enstemmig, og ikke kun kreve 2/3 flertall slik det fremkom i styrets forslag til vedtak (pkt. 7).*
- *Mulighetene for å forhandle på renten, eller bytte bank, er noe den enkelte seksjonseier bør undersøke nærmere.*

- *Styret bør undersøke nærmere med alle sameiere om det blir vanskelig for dem økonomisk å få til innløsing av felleslånet.*

Styret vil undersøke om det er mulig å oppnå bedre lånebetingelser i andre banker enn DNB dersom det etter en avstemning ikke er aktuelt å innløse felleslånet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok at det skal foretas en sonderende undersøkelse der alle sameierne kan tilkjennegi sitt syn på saken før det eventuelt foretas en formell elektronisk avstemning. Manglende svar fra en eller flere sameiere regnes som ikke avgitt stemme. Styret ble gitt mandat til å vurdere om svarene fra den sonderende undersøkelsen gir grunnlag for en oppfølgende formell avstemning.

Styret bør forsikre seg om at alle sameiere har mottatt meldingen om formell avstemning og hatt muligheten til å avgi stemme, før stemmene telles opp. Dersom det gjennom 2/3 flertall i en elektronisk avstemning blant alle sameiere blir vedtatt å innløse sameiets felleslån, vil en innløsning av lånet neppe kunne skje før 1. juni eller 1. juli. Fellesutgiftene vil kunne reduseres den påfølgende måneden.

10. Årsbudsjett og fellesutgifter

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått og godkjent og er vedlagt protokollen.

Det er ikke planlagt noen endringer i fellesutgifter.
Det er ikke innhentet pristilbud på siste planlagte branntiltak (vil skje i august).

11.Valg

Bård B. Knudsen ble gjenvalgt som styreleder. Han har varslet at han ikke vil stille til gjenvalg på årsmøtet i 2026, men kan være villig til å sitte et år til som styremedlem for å sikre kontinuitet.
Oddbjørn Overskott ble gjenvalgt som styremedlem/regnskapsfører.
Kristoffer Gulestø ble gjenvalgt som styremedlem.
Jenny Østenstad ble valgt som varamedlem.
Jens Holm ble gjenvalgt som revisor.

12.Eventuelt

Ingen saker.

Møtet ble hevet kl. 20:30

Protokoll godkjent.

Bård B. Knudsen

Ebba Køber

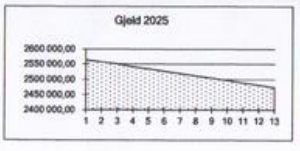
Regnskap per 9.2. / BUDSJETT for Gyldenløves gate 6 2025

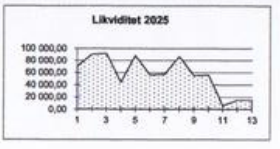
37 002,05

Seksjonseier	Sek.	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Sum	Regns2024	Endring	
Inntekter																	
W. B. Sæsen	1	4 764,00			4 764,00			4 764,00			4 764,00			19 056,00	22 236,00	-3 180,00	-14,30 %
Jens H. Holm	2	14 886,00			14 886,00			14 886,00			14 886,00			59 544,00	69 422,00	-9 878,00	-14,23 %
Vidar Venbakken	3	4 023,00			1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	16 092,00	18 726,00	-2 634,00	-14,07 %
E. Lavik / B. Knudsen	4	7 953,88	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	132 468,58	154 276,00	-21 807,42	-14,14 %
Ebba Kaber	5	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 640,00	76 475,00	-10 835,00	-14,17 %
Gunhild Brekke	6				19 582,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	58 776,00	68 528,00	-9 752,00	-14,23 %
Carl-Martin Sandvold	8	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 640,00	76 536,00	-10 896,00	-14,24 %
Oddbjørn Ovenskott	9	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 896,00	4 896,00	4 898,00	4 898,00	4 896,00	4 898,00	4 896,00	4 898,00	58 776,00	68 528,00	-9 752,00	-14,23 %
Kristoffer Oulesta	10	5 531,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 701,00	76 536,00	-10 835,00	-14,16 %
Therese Bell	11	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 896,00	4 896,00	4 898,00	4 898,00	4 896,00	4 896,00	4 896,00	4 898,00	58 776,00	68 528,00	-9 752,00	-14,23 %
Grimstad / Korsjæen	12	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	61 824,00	72 085,00	-10 261,00	-14,23 %
Håkon Fougner	13	4 705,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	55 789,00	64 971,00	-9 182,00	-14,13 %
Sum ordinære inntekter		67 750,88	47 321,52	47 321,52	87 904,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 960,52	718 082,58	836 847,00	-118 764,42	-14,19 %
Renteinntekter / forsikring														0,00	12 198,00	-12 198,00	
Utestående / forh.innbet.		-4 968,00												-4 968,00	5 999,00	-10 967,00	
Sum inntekter		62 782,88	47 321,52	47 321,52	87 904,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 960,52	713 114,58	855 044,00	-141 929,42	
Utgifter																	
Lån		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	288 072,00	287 286,07	785,93	
Strøm		3 420,48	3 843,56	4 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	41 264,04	37 002,05	4 261,99	
Kommunale avgifter				41 586,64		41 586,64			41 586,64		41 586,64			166 346,56	161 918,00	4 428,56	
Forsikring		10 127,00	11 281,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	134 198,00	120 813,00	13 385,00	
Telia internett				8 587,26			8 587,26			8 587,26			8 587,26	34 349,04	34 457,52	-108,48	
Gowens serviceavtale		834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	10 008,00	10 678,00	-670,00	
Vedlikehold		2 743,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	40 000,00	3 500,00	3 500,00	77 743,00	206 121,62	-128 378,62	
Trappevask		1 875,00	1 875,00	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	15 125,00	22 897,50	-7 772,50	
Diverse		8,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1 108,00	2 529,10	-1 421,10	
Sum utgifter		43 013,48	45 439,56	95 030,40	43 856,00	85 443,14	52 443,76	43 856,50	85 443,14	52 443,76	122 943,14	44 856,50	53 443,76	798 213,64	883 702,86	-115 489,22	
Kontantflyt																	
Beholdning, den 1.		70 239,01	90 008,39	91 890,35	44 181,47	86 229,49	58 346,87	57 463,63	86 817,65	54 935,03	56 061,79	6 319,17	15 023,19	Beholdning 31.12.2025		15 139,95	
+/Ikviditetsendring		19 769,38	1 881,96	-47 708,88	44 048,02	-31 882,62	1 116,76	29 354,02	-31 882,62	1 116,76	-49 732,62	8 704,02	116,76				
Gjeld														31.12.2025	Regns2024	Endring	
Gjeld den 1.		2 564 148,05	2 557 152,24	2 550 156,50	2 541 479,52	2 534 379,95	2 526 691,76	2 519 494,23	2 511 710,60	2 504 413,82	2 497 068,70	2 489 141,30	2 481 695,01	2 473 669,05	2 564 148,05	-90 479,00	
- Innbetalt		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	288 072,00	287 286,07	785,93	
+ rentor		17 010,19	17 010,26	16 329,02	16 906,43	16 317,81	16 808,47	16 222,37	16 709,22	16 660,88	16 078,60	16 559,71	15 960,04	197 593,00	203 514,05	-5 921,05	
		7,80															

Vedlikeholdsbudsjett

Oktober: Utbedringer kjellertak.





Dagsorden

Årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 6
25. februar 2025

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møtestyrer
3. Valg av protokollskriver
4. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møtestyrer
5. Styrets årsberetning (se eget sakspapir)
6. Godkjennelse av regnskap (se eget sakspapir og revisors beretning)
7. Styrets forslag til vedtak (se eget sakspapir)
8. Andre forslag til vedtak
9. Diskusjon og eventuelt vedtak om følgende tema:

   Sameiets felleslån: skal dagens ordning videreføres eller er det hensiktsmessig at hver enkelt sameier innbetaler sin andel av lånet slik at banklånet kan bli innløst i sin helhet og fellesutgiftene reduseres?

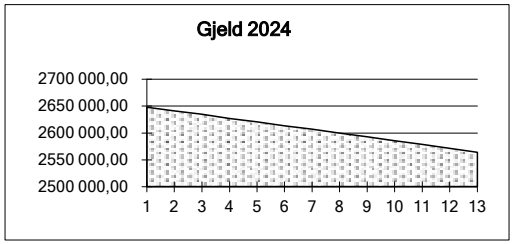
10. Årsbudsjett og fellesutgifter (se eget sakspapir)
11. Valg (se eget sakspapir)
12. Eventuelt

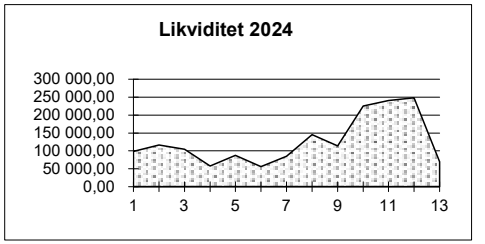
Regnskap for Gyldenløves gate 6 2024

Seksjonseier	Sek.	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Sum	Regns2023	Endring	
Inntekter																	
W. B. Samson	1	4 332,00			4 332,00			8 808,00			4 764,00			22 236,00	19 692,00	2 544,00	12,92 %
Jens H. Holm	2	13 821,00			13 821,00			26 711,00			15 069,00			69 422,00	61 908,00	7 514,00	12,14 %
Vidar Venbakken	3	3 945,00			3 945,00		2 598,00	4 032,00			4 206,00			18 726,00	14 100,00	4 626,00	32,81 %
E. Lanza / B. Knudsen	4	2 698,00	10 581,00	10 581,00	10 581,00	10 581,00	10 581,00	10 581,00	10 581,00	42 636,00	11 625,00	11 625,00	11 625,00	154 276,00	143 572,00	10 704,00	7,46 %
Ebba Køber	5	5 054,00	5 054,00	5 054,00	5 114,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	19 391,00	5 531,00	5 531,00	5 470,00	76 475,00	68 208,00	8 267,00	12,12 %
Gunhild Brokka	6				4 549,00	4 549,00	18 196,00	16 849,00	4 549,00	4 959,00	4 959,00	4 959,00	4 959,00	68 528,00	61 135,00	7 393,00	12,09 %
Carl-Martin Sandvold	8	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 531,00	19 391,00		11 062,00	76 536,00	68 208,00	8 328,00	12,21 %
Oddbjørn Overskott	9	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	17 259,00	4 959,00	4 959,00	4 959,00	68 528,00	61 120,00	7 408,00	12,12 %
Kristoffer Gulestø	10	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	5 069,00	19 391,00	5 531,00	5 531,00	5 531,00	76 536,00	68 208,00	8 328,00	12,21 %
Therese Beil	11	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	4 549,00	17 259,00	4 959,00	4 959,00	4 959,00	68 528,00	61 120,00	7 408,00	12,12 %
Østenstad / Korssjøen	12	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	4 780,00	18 206,00	5 213,00	5 213,00	5 213,00	72 085,00	64 270,00	7 815,00	12,16 %
Håkon Fougner	13	4 303,00	4 333,00	4 318,00	4 318,00	4 318,00	4 318,00	4 318,00	4 318,00	15 925,00	4 705,00	4 705,00	5 092,00	64 971,00	57 970,00	7 001,00	12,08 %
Sum ordinære inntekter		58 169,00	43 984,00	43 969,00	70 676,00	48 533,00	64 778,00	100 384,00	48 533,00	160 557,00	90 912,00	47 482,00	58 870,00	836 847,00	749 511,00	87 336,00	11,65 %
Renteinntekter / forsikring							12 198,00							12 198,00	11 068,00	1 130,00	
Utestående / forh.innbet./eierskifte		-969,00					2 000,00						4 968,00	5 999,00	-20 973,00	26 972,00	
Sum inntekter:		57 200,00	43 984,00	43 969,00	70 676,00	48 533,00	78 976,00	100 384,00	48 533,00	160 557,00	90 912,00	47 482,00	63 838,00	855 044,00	739 606,00	115 438,00	
UTGIFTER																	
Lån		23 617,00	23 609,07	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	287 286,07	265 864,22	21 421,85	
Strøm		3 413,47	3 759,34	3 901,53	3 846,83	3 742,97	3 261,11	2 541,54	2 034,78	1 681,09	2 255,17	2 989,70	3 574,52	37 002,05	35 943,18	1 058,87	
Kommunale avgifter				41 586,64		41 586,64			41 811,76		36 932,96			161 918,00	144 220,22	17 697,78	
Forsikring		9 411,00	10 132,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	10 127,00	120 813,00	111 868,00	8 945,00	
Telia internett		760,89		8 369,79			8 369,79			8 369,79			8 587,26	34 457,52	29 547,30	4 910,22	
Gowens serviceavtale		834,00	1 504,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	10 678,00	10 736,00	-58,00	
Vedlikehold			14 808,24										191 313,38	206 121,62	105 198,25	100 923,37	
Trappevask		1 875,00	1 875,00	1 875,00	1 875,00		3 750,00	1 875,00		3 750,00	2 272,50	1 875,00	1 875,00	22 897,50	21 499,00	1 398,50	
Diverse		8,00	8,00	8,00	8,00	6,00	6,00	8,00	1 229,00	205,00	8,00	6,00	1 029,10	2 529,10	2 448,80	80,30	
Sum utgifter		39 919,36	55 695,65	90 707,96	40 696,83	80 302,61	50 353,90	39 391,54	80 042,54	48 972,88	76 435,63	39 837,70	241 346,26	883 702,86	727 324,97	156 377,89	
Kontantflyt																	
Beholdning, den1.		98 897,87	116 178,51	104 466,86	57 727,90	87 707,07	55 937,46	84 559,56	145 552,02	114 042,48	225 626,60	240 102,97	247 747,27	Beholdning 31.12.2024		**70 239,01**	
+likviditetsendring		17 280,64	-11 711,65	-46 738,96	29 979,17	-31 769,61	28 622,10	60 992,46	-31 509,54	111 584,12	14 476,37	7 644,30	-177 508,26				
Gjeld														31.12.2024	Regns2023	Endring	
Gjeld den 1.		2 647 920,07	2 641 352,40	2 634 866,65	2 627 214,99	2 620 635,84	2 613 454,73	2 606 784,67	2 599 515,00	2 592 752,85	2 585 946,02	2 578 543,11	2 571 642,40	2 564 148,05	2 647 920,07	-83 772,02	
- innbetalt		23 617,00	23 609,07	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	287 286,07	265 864,22	21 421,85	
+ renter		17 049,33	17 123,32	16 354,34	17 426,85	16 824,89	17 335,94	16 736,33	17 243,85	17 199,17	16 603,09	17 105,29	16 511,65	203 514,05	179 240,35	24 273,70	
		7,80															

Vedlikeholdsbudsjett

Desember: Røykvindu i oppgangen



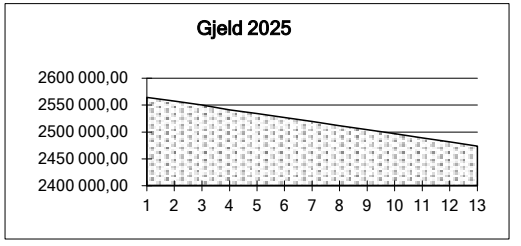


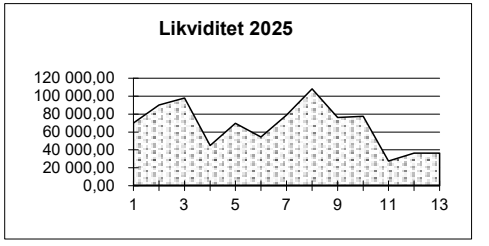
Regnskap per 14.6. / BUDSJETT for Gyldenløves gate 6 2025

Seksjonseier	Sek.	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Sum	Regns2024	Endring	
Inntekter																	
W. B. Samson	1	4 764,00			4 764,00			4 764,00			4 764,00			19 056,00	22 236,00	-3 180,00	-14,30 %
Jens H. Holm	2	14 886,00			14 886,00			14 886,00			14 886,00			59 544,00	69 422,00	-9 878,00	-14,23 %
Vidar Venbakken	3	4 023,00			4 023,00			1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	1 341,00	16 092,00	18 726,00	-2 634,00	-14,07 %
E. Lanza / B. Knudsen	4	7 953,86	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 631,00	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	11 319,52	134 025,98	154 276,00	-20 250,02	-13,13 %
Ebba Køber	5	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 640,00	76 475,00	-10 835,00	-14,17 %
Gunhild Brokka	6						29 621,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	59 009,00	68 528,00	-9 519,00	-13,89 %
Carl-Martin Sandvold	8	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 640,00	76 536,00	-10 896,00	-14,24 %
Oddbjørn Overskott	9	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	58 776,00	68 528,00	-9 752,00	-14,23 %
Kristoffer Gulestø	10	5 531,00	5 531,00	5 531,00		10 757,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	5 470,00	65 640,00	76 536,00	-10 896,00	-14,24 %
Therese Beil	11	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	4 898,00	58 776,00	68 528,00	-9 752,00	-14,23 %
Østenstad / Korssjøen	12	5 152,00	5 213,00		5 152,00	10 243,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	5 152,00	61 824,00	72 085,00	-10 261,00	-14,23 %
Håkon Fougner	13	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 705,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	4 644,00	56 094,00	64 971,00	-8 877,00	-13,66 %
Sum ordinære inntekter		67 750,86	47 816,00	42 603,00	65 897,00	58 072,00	77 315,00	73 210,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 560,52	720 116,98	836 847,00	-116 730,02	-13,95 %
Renteinntekter / forsikring						13 233,00								13 233,00	12 198,00	1 035,00	
Utestående / forh.innbet.		-4 968,00												-4 968,00	5 999,00	-10 967,00	
Sum inntekter:		62 782,86	47 816,00	42 603,00	65 897,00	71 305,00	77 315,00	73 210,52	53 560,52	53 560,52	73 210,52	53 560,52	53 560,52	728 381,98	855 044,00	-126 662,02	
UTGIFTER																	
Lån		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	288 072,00	287 286,07	785,93	
Strøm		3 420,48	3 843,56	4 017,41	3 282,74	3 466,59	3 475,17	3 000,00	3 000,00	3 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	42 505,95	37 002,05	5 503,90	
Kommunale avgifter				43 041,60		43 250,69			41 586,64		41 586,64			169 465,57	161 918,00	7 547,57	
Forsikring		10 127,00	11 281,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	11 279,00	134 198,00	120 813,00	13 385,00	
Telia internett				8 587,26			8 595,85			8 587,26			8 587,26	34 357,63	34 457,52	-99,89	
Gowens serviceavtale		834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	834,00	10 008,00	10 678,00	-670,00	
Vedlikehold		2 743,00					3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	40 000,00	3 500,00	3 500,00	63 743,00	206 121,62	-142 378,62	
Trappevask		1 875,00		3 750,00	1 575,00	1 050,00	1 050,00	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	1 137,50	16 125,00	22 897,50	-6 772,50	
Diverse		8,00	6,00	6,00	8,00	2 911,50	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	3 639,50	2 529,10	1 110,40	
Sum utgifter		43 013,48	39 970,56	95 521,27	40 984,74	86 797,78	52 840,02	43 856,50	85 443,14	52 443,76	122 943,14	44 856,50	53 443,76	762 114,65	883 702,86	-121 588,21	
Kontantflyt																	
Beholdning, den 1.		70 239,01	90 008,39	97 853,83	44 935,56	69 847,82	54 355,04	78 830,02	108 184,04	76 301,42	77 418,18	27 685,56	36 389,58	Beholdning 31.12.2025		**36 506,34**	
+likviditetsendring		19 769,38	7 845,44	-52 918,27	24 912,26	-15 492,78	24 474,98	29 354,02	-31 882,62	1 116,76	-49 732,62	8 704,02	116,76				
Gjeld														31.12.2025	Regns2024	Endring	
Gjeld den 1.		2 564 148,05	2 557 152,24	2 550 156,50	2 541 479,52	2 534 379,95	2 526 691,76	2 519 494,23	2 511 710,60	2 504 413,82	2 497 068,70	2 489 141,30	2 481 695,01	2 473 669,05	2 564 148,05	-90 479,00	
- innbetalt		24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	24 006,00	288 072,00	287 286,07	785,93	
+ renter		17 010,19	17 010,26	15 329,02	16 906,43	16 317,81	16 808,47	16 222,37	16 709,22	16 660,88	16 078,60	16 559,71	15 980,04	197 593,00	203 514,05	-5 921,05	
		7,80															

Vedlikeholdsbudsjett

Oktober: Utbedringer kjellertak.





Gyldenløvesgt. 6

Inr. 127/1897

Våningshus

V.D.J.-No. 127/97
7. Tillag.

Anmeldelse
Erklæring
5 Tegninger
7 Anmeldelses
7 Tegninger

884/97 - 907/97 - 2752/97 - 2802/97

572/97

1

Expeditions-Dokument

angaaende Tvaamyglens

paa Matr.-No. 6 Gyldenløves Gade

Indleveret 24 Marts 97 Attesteret Ferdig attestert 13/4 - 97

Reguleringsvog

Ovenstaaende Reguleringsbestyrelse med Anmeldelse om at ophøre om hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Størrelse, Indretning og Beliggenhed, Reguleringsbestemmelserne eller paabudende Forskrifter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 25de Marts 1897
Hans Linthoe

35/97

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis.

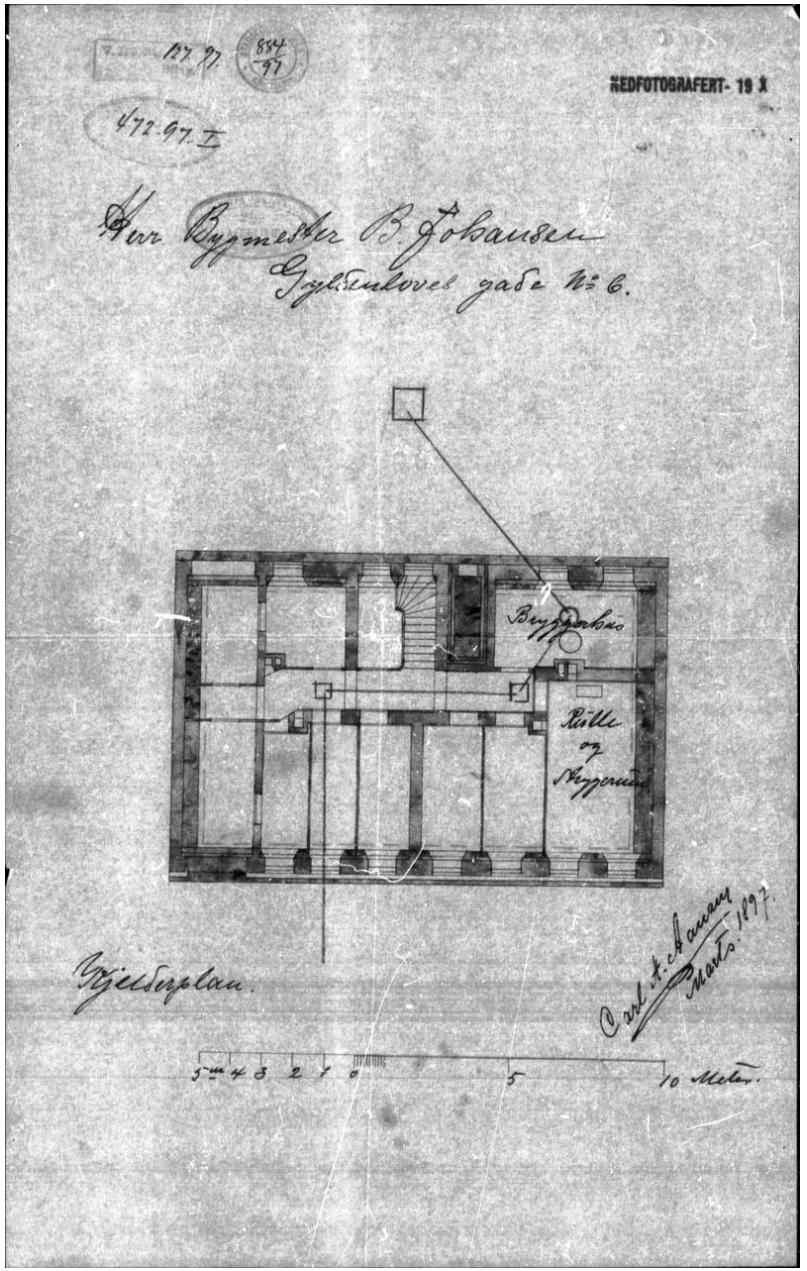
185/97

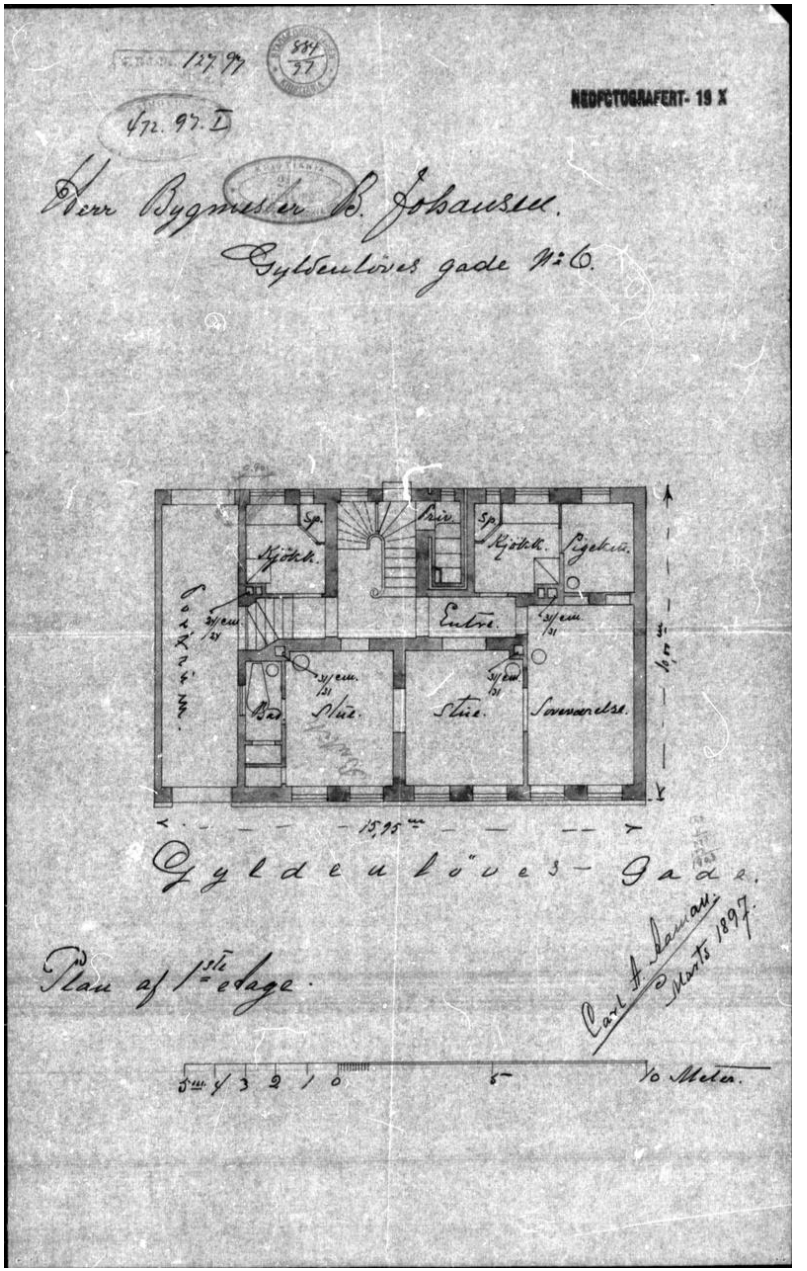
Intet at bemærke
d. u. s.
— Hjalmar Dahl

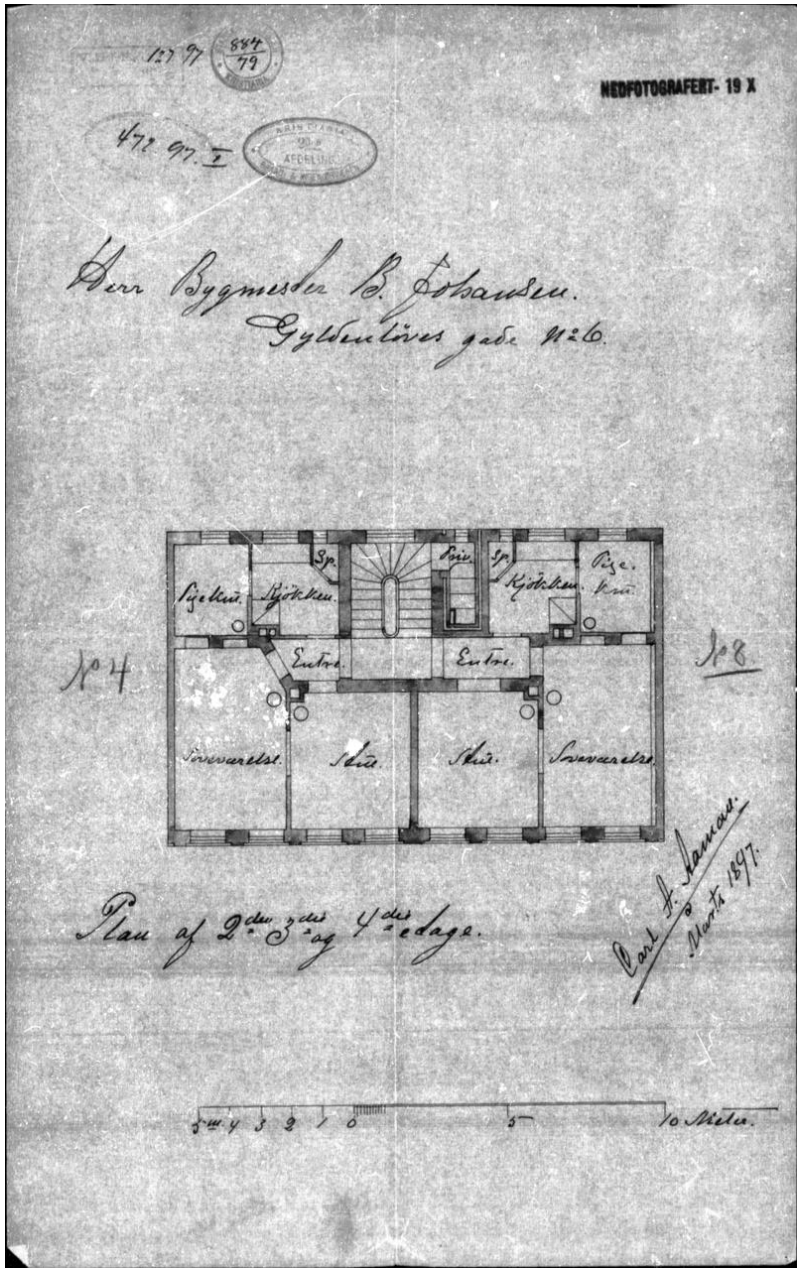
Oversendes den høie Sundhedskommission.
Christiania den 26 Marts 1897
Hans Linthoe

Indkommet 27.3.97.

Trærørenes nedfaldskanaler bør mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan lægges en cirkel med 0,30 m diameter. Ventilationspiben fra øverste privethode bør have mindst 10 dm² tværsnit. Det forudsættes, at badeværelset i 1ste etage


REDFOTOGRAFERT- 19 X
472.97. I
Herr Bygmester B. Johansen
Gyldenløves gade № 6.
Bygningsbas
Rulle og Skyggerull
Tjeldsegplan.
Carl A. Hansen Mars. 1897.
5m 4 3 2 1 0 5 10 Meter.


REDFOTOGRAFERT- 19 X
472. 97. II
Herr Bygmester B. Johansen.
Gyldenløves gade № 6.
Sp.
Kjökk.
Trin.
Sp.
Kjökk.
Pigekv.
Entré.
Soveværelse
Bad
Stue.
Stue.
Soveværelse
15,95 m
Gyldenløves-Gade.
Plan af 1ste etage.
Carl A. Hansen Mars 1897.
5m 4 3 2 1 0 5 10 Meter.


1897
847/79
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
472 97. I
Herr Bygmester B. Johansen.
Gyldenløves gade N:o 6.
Sp.
Kjøkken
Pige.
Kjøkken
Entré
Entré
N:o 4
N:o 8
Soveværelse
Stue
Stue
Soveværelse
Plan af 2den 3die og 4de etage.
Carl F. Hansen.
Marts 1897.
5 4 3 2 1 0 5 10 Meter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr.leil. på loft, innr.bad og w.c. m.m. i hovedbygn.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
~~Gyld nløves gate 6~~		82/3636

Byggherre
Einar Udnæs A/S,
Bygdøy allé 37,

OSLO 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Helge Schjærve,
Klingenbergpt.5,

OSLO 1

KLH/BS

Dato: **19.mars 1984.**

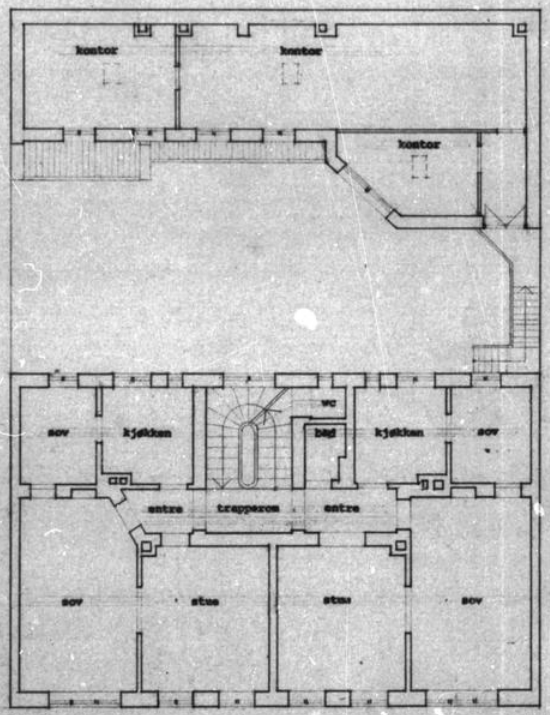
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

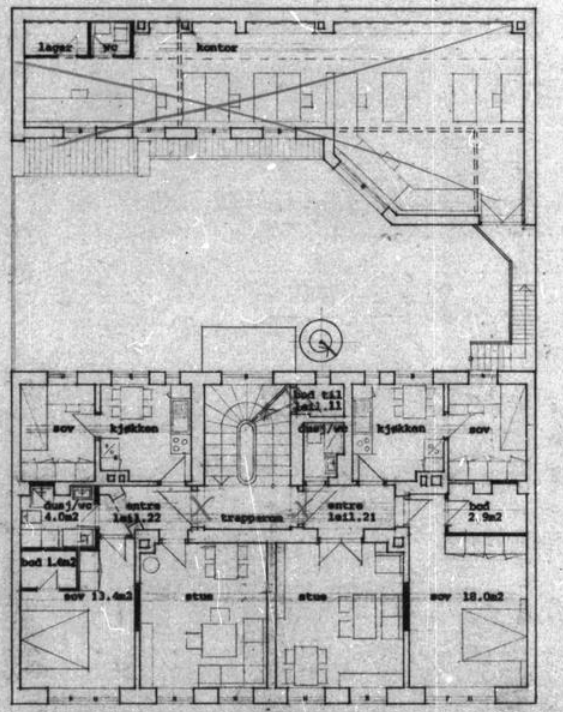
Bygningsinspektør
Kjell L.Hansen

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

SKI. C-16 ANDVORD



2.ETASJE - EKSISTERENDE PLAN



2.ETASJE - NY PLAN LEILIGHET 21 OG 22

KORREKSJON	01.11.82	A
korreksjon	dato	indeks
13		A

tegning dato: 21.09.82

PLAN 2.ETASJE

målestokk: 1:100

EKSISTERENDE

REVET

NYTT

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 9-11-1982

BYGGEMELDING

REHABILITERING
GYLDENLØVSGATE 6,
OSLO 2.

13

ARK 19

arkitekt mnal einar dahle
kristian augusts gate 19ve oslo 1 – tel. (02) 11 16 75



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04.11.2011

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

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

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2011 av:

Erlend Løvøy - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

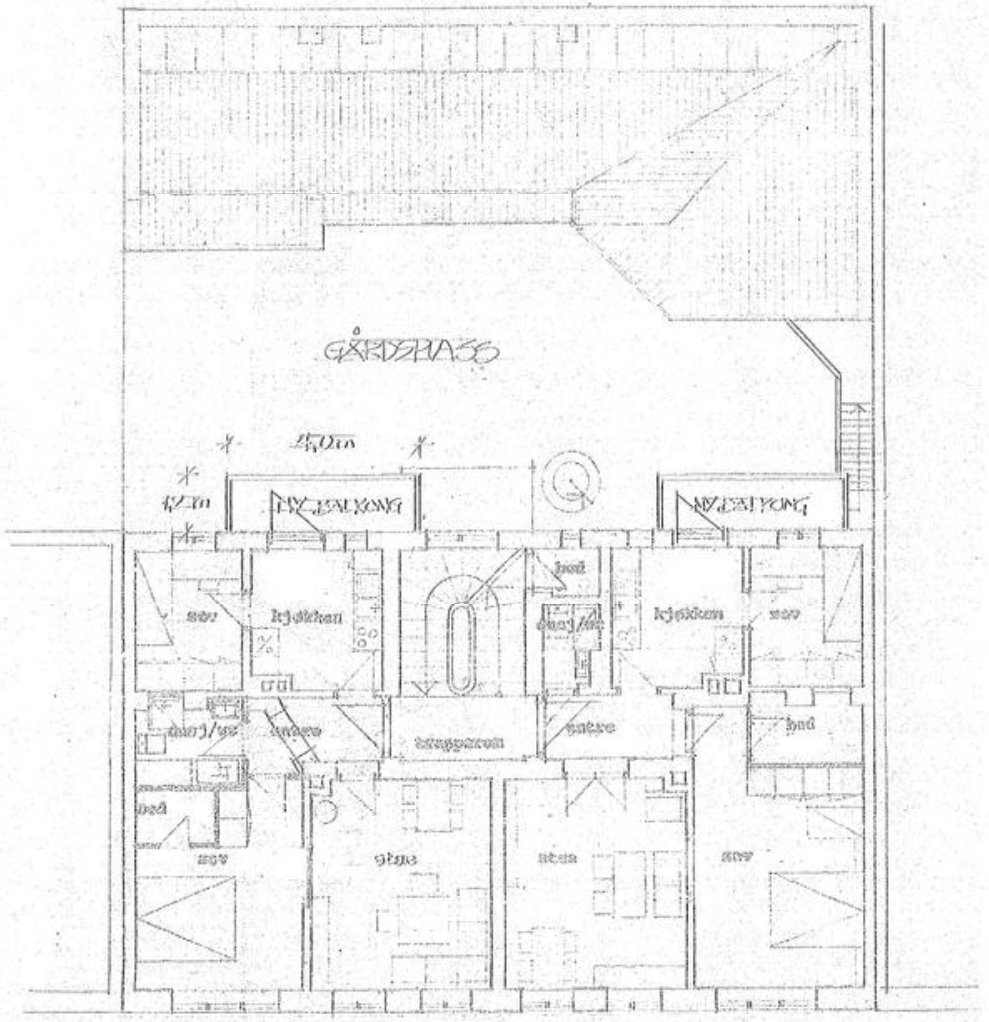
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til: Ebba Marie Køber og Gunhild Brokka, Gyldenløves gate 6, 0260 OSLO, ebba.kober@gmail.com

Vedlegg E-1
(6.1)



REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

GYLDENLØVESGT. 6
GNR 213 BNR 134 (5.5 etg)
PLAN 2. ETASJE
2. NYE BALKONGER

MÅL: 1:100
DATO: 17.02.10
SIGN: GPSE
ERST:

BIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGEBØVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.02.2022
	202110592 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: GYLDENLØVES GATE 6
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET GYLDENLØVESGATE 6
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/134
Søker: GOWENS AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gyldenløves gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 05.08.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET GYLDENLØVESGATE 6, v/Oddbjørn Overskott Gyldenløves gate 6A, 0260 OSLO

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

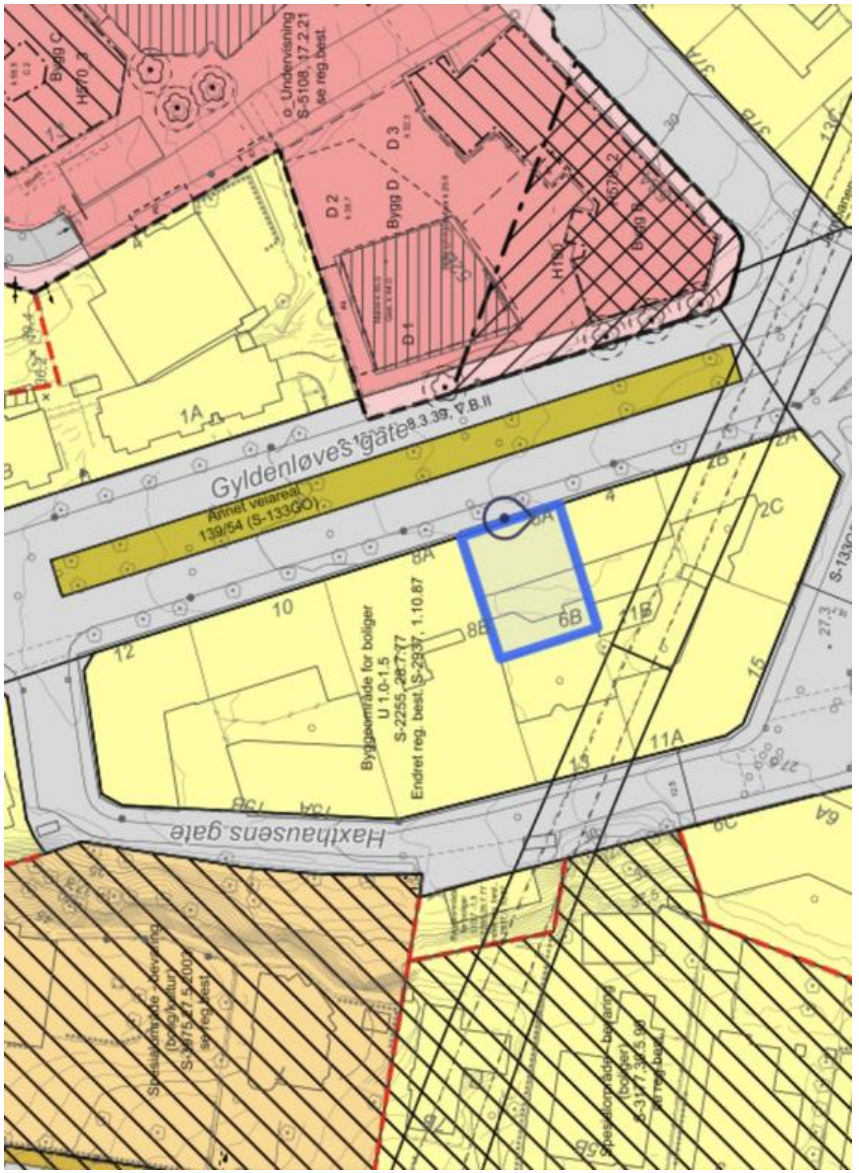
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

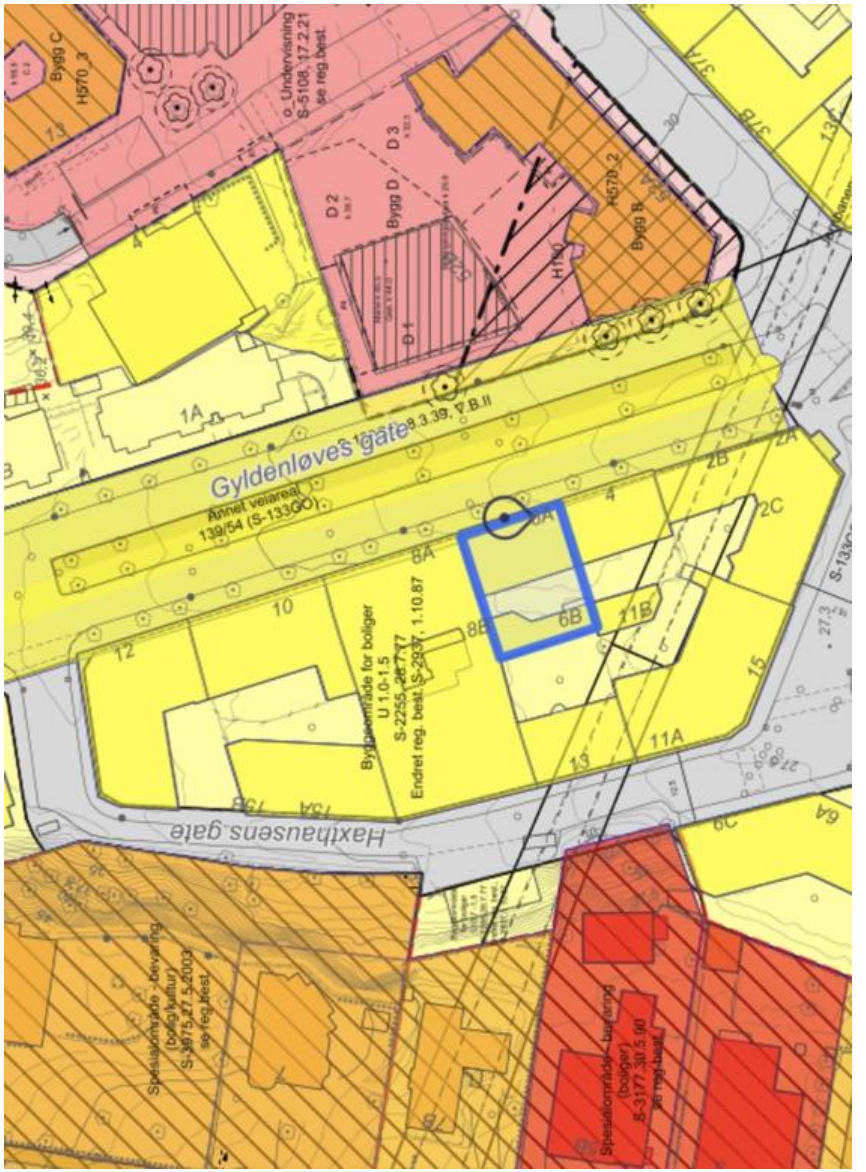
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

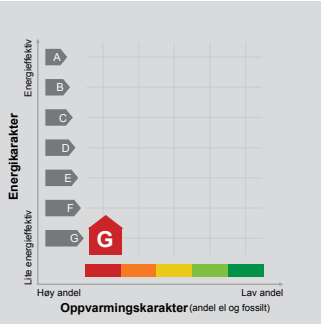
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Gyldenløves gate
Haxthausens gate
Annet vegareal
139/54 (S-133GO)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 26.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Bygg C
H570_3
Bygg D
D 1
D 2
D 3
H190
1A
2A
2B
2C
4
6A
6B
8A
8B
10
11A
11B
12
15


Gyldenløves gate
Haxthausens gate
Annet vegareal
139/54 (S-133GO)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 26.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Bygg C
H570_3
Bygg B
H570_2
Bygg D
D 1
D 2
D 3
H190
1A
2A
2B
2C
4
6A
6B
8A
8B
10
11A
11B
12
15

ENERGIATTEST

Adresse	Gyldenløves gate 6A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509359
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-139379
Dato	24.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0421/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gyldenløves gate 6A 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 134, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no