

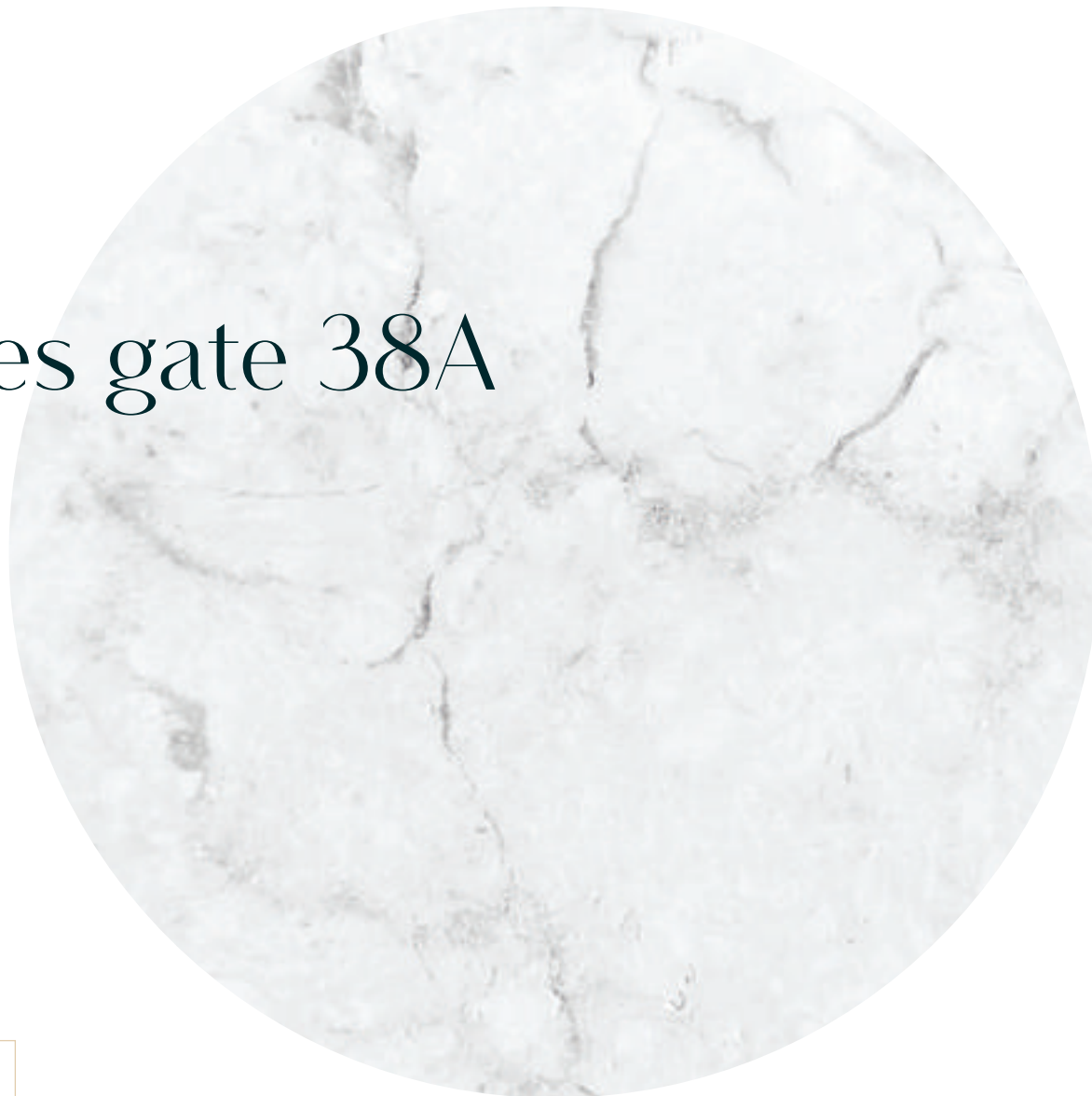


Gyldenløves gate 38A



— Velkommen til

# Gyldenløves gate 38A



# FROGNER

Nyere og hyggelig 2-roms fra 2017 i ærverdig bygård - Lave felleskostnader - Fantastisk fellestgave, frodig og idyllisk!

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Prisantydning          | 3 990 000,- |
| Omkostninger           | 101 100,-   |
| Totalpris              | 4 091 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 143,-     |
| BRA-i                  | 46 kvm      |
| Totalt BRA             | 51 kvm      |
| Soverom                | 1           |
| Etasje                 | 1           |

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| Boligtype | Selveierleilighet            |
| Eieform   | Eierseksjon                  |
| Byggeår   | 1891                         |
| Megler    | Hedda Marie Larsen           |
| Telefon   | 407 22 115                   |
| E-post    | hedda.larsen@nordvikbolig.no |
| Megler 2  | Haakon Telle Bøe             |
| Telefon   | 992 31 757                   |
| E-post    | h.boe@nordvikbolig.no        |







## Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Gyldenløves gate 38A! Nyere eierseksjon fra 2017 med fantastisk beliggenhet i vakker by-villa.
- Den frodige felleshagen byr på grønne omgivelser og et trivelig samlingssted for beboerne – et perfekt sted for både avslapning og hyggelige stunder.
- Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, lunt soverom, delikat bad fra 2017 og en innvendig bod.
- Kort fortalt:
- Generøs takhøyde på ca. 2,87m
- Alt nytt i 2017
- Flott enstavs parkett
- Lave felleskostnader
- Boligen vender ut mot rolige fellesarealer
- Frodig og vakkert uteareal som er pent inngjerdet
- Veldrevet sameie
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken, flere kafeer og serveringssteder
- Velkommen!

# Arealer og innhold

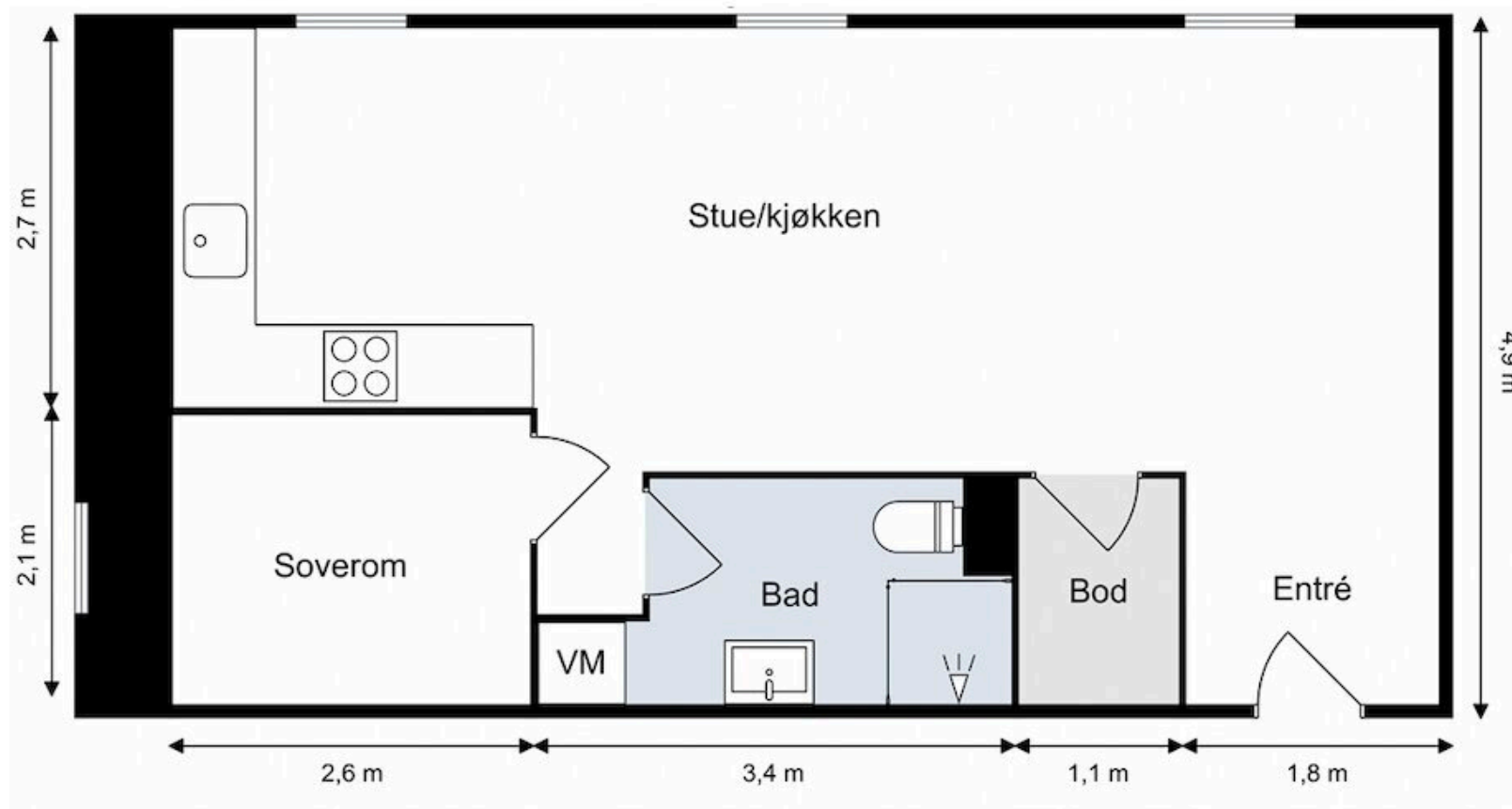
---

|             |        |
|-------------|--------|
| BRA-i:      | 46 kvm |
| BRA-e:      | 5 kvm  |
| Totalt BRA: | 51 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 46 kvm.  
BRA-e: 5 kvm. Bod  
Total BRA: 51 kvm.

## Underetasje























Informasjon

Gyldenløves gate 38A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

5-0181/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Seksjonsnummer

5

### Adresse og betegnelse

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO

Gnr 212, bnr 429, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Vilja Abrahamsen

Gudmund Austreng

### Etasje

1

### Antall soverom

1

### Antall bad

1

## Kjøpesum og omkostninger

3 990 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

99 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

113 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 103 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

## Om boligen

### Byggeår

1891

### Arealer

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 51 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 46 kvm.

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 51 kvm.

### Innhold

Entre, innvendig bod, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,2 kvm (i nabobygget).

### Standard

Innbydende entré:

Entréen gir et fint førsteintrykk av leiligheten. Det er muligheter for lagringsplass for yttertøy og sko. Callinganlegg på vegg. I tilknytning til entréen er det en innvendig bod som fint kan brukes som omkleddingsrom eller bod.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Pent og tidsriktig HTH-kjøkken, fra 2017. Kjøkkeninnredningen består av hvit, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene er integrerte og består av komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kjøkkenvifte med kullfilter.

Videre er det fin plass til et spisebord.

Hyggelig og sosial stue. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement. Gode vindusflater som slipper til godt med naturlig lys. I tillegg til en generøs himlingshøyde på ca. 2,87m.

Soverom:

Lunt soverom med usjenert beliggenhet mot rolig bakgård. Fin plass til dobbeltseng, nattbord og kommode.

Romslig baderom:

Flislagt baderom fra 2017 med behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører, servant over innredning, samt speil på vegg.

Overflater:

Gulv: Parkett på gulv. Flislagte flater på baderom.

Vegger: Malte overflater på vegger og murpuss. Flislagte flater på baderom.

Himling: Malte plater i himling med downlights.

### 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

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel 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

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har oppgitt følgende i sin egenerklæring: Holtermann Rør AS Nytt bad i 2017.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod i nabobygg ble ferdigstilt i løpet av eiertiden. Overtakelse av bod i nabobygg var høsten 2022.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har opplyst at drenering er utført i 2015 av Matec Øst AS.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har oppgitt følgende i sin egenerklæring: Ultimo Elektro AS Alt elektrisk nytt i 2017 Samsvarserklæring fra installasjonsfirma.

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

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspiktig?

Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren ble omgjort til bolig av

utbygger (Gyldenløves gate 38 AS). Ferdigattest av 20.07.2023.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn elektroosmoseanlegg i 2020. Anlegget er satt inn av Fuktstopper AS.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja. Beskriv: Det er påvist høye fuktnivåer i grunnmuren (yttervegger i leiligheten). Det ble satt inn elektroosmoseanlegg i 2020 for utbedre. Nyere målinger viser lavt nivå fukt i øvre del av veggen og høye fuktnivåer i nedre del av veggen. Fukt har medført saltutslag i maling. Bobler i maling ble utbedret april 2025. Det har tidligere også vært misfarging/mugg på to punkter (i hjørne bak kjøkkeninnredning og i hjørne under oppbygd seng, i begge tilfeller på grunnmur/yttervegg). Dette ble utbedret i 2025. Antatt at skadene skyldes kondens på kald yttervegg og utilstrekkelig ventilasjon av områdene. For å sikre bedre ventilasjon er oppbygd seng fjernet og det er satt inn lufterist i sokkel på kjøkkeninnredning.

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

Ja. Beskriv: Det har vært sprekker i grunnmur. Dette er utbedret av utbygger før vår eiertid. Enkelte steder er det sprekker i maling.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja. Beskriv: På våren kan det dukke opp sukkermaur inne. Det er ikke forsøkt øvrige tiltak utover maurfeller. Ved bruk av maurfeller har problemet blitt borte i løpet av noen uker. Det er ikke observert maur utenom på våren. Det er observert sølvkre. Vi tok kontakt med skadedyrfirma per telefon som ikke anbefalte tiltak grunnet lite antall.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra forrige salg i 2020. Det foreligger analyserapport fra fuktmåling i 2025.

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

Ja. Beskriv: Det pågår en mangelssak mot utbygger (tidligere selger) som følge av feil opplysninger om fukt i vegger.

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

Ja. Beskriv: Det har tidligere dryppet noe fra et rør i boden. Ikke observert drypping på noen måneder. Dersom det skulle begynne dryppe bør styre kontaktes for utbedring. Det kan bli noe høy luftfuktighet i leiligheten, så vi har brukt luftavfukter ved matlaging og klestørking.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

### Byggemåte

- Flermannsbolig bygget i 1891.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med ukjent tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

### Leiligheten:

- Vinduer med 2-lags glass fra 2017.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Varmtvannsbereder på 116 L fra 2017.

### Tilstandsgrad:

Samtlige punkter fra tilstandsrapporten har tilstandsgrad 0 eller 1 foruten punktene nevnt under. Tilstandsgrad gis fra TG0 til TG 3. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje.

### Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Etasjeskille:
  - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
  - Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### - Våtrom:

Overflater: Det registreres et riss i en flisfuge.

- Kjøkken, avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng:

Det er registrert høye fuktverdier i nedre del av yttervegg basert på sensormålinger (Tek-Zence AS, april 2025). Fuktverdiene vurderes likevel som en risiko for fremtidig skadeutvikling. Tiltak anbefales for å redusere fukt i konstruksjonen. Se vedlagt analyserapport fra Tek-Zence AS (ligger i salgsoppgaven).

### 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.

### Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

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

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

9.582 kWh.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 1 143,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, driftskostnader m.m.

#### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 925 000,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 700 000,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gyldenløves gate 38, orgnr. 996442179

### Om sameiet

Sameiets navn er Gyldenløves gate 38, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 429 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 23.06.81. Sameiet bestod av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.06.81. Sameiets eiendom ble 06.02.15 vedtatt bebygget med ytterligere 4 boligseksjoner i kjelleretasje samt nybygg med 3 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner som er parkeringsplasser i garasjekjelleren.

Det er pt. ikke vedtatt større vedlikeholdsarbeider i sameiet.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

### Sameiets forsikring

Fremtind

Polisenr. 20816280

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 510 kvm (Eiertomt)

Flott og frodig tomt, opparbeidet med plen, hekk og prydbusker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

Seksjon 1 har frem til 14. oktober 2045 eksklusiv bruksrett til en uteplass foran seksjonens terrasse, slik dette er avmerket på kartskisse vedlagt som bilag B til disse vedtektene. Denne retten tilhører seksjon 1 og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisning.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et ettertraktet og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Området er kjent for sin elegante arkitektur, bestående av klassiske bygårder og staselige byvillaer fra 1800-tallet. Frogner er også hjemsted for mange ambassader og ambassaderesidenser, noe som bidrar til områdets eksklusive preg.

Boligen ligger i kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, hyggelige kafeer, restauranter og barer. I nærheten finner man også flere vakre parker, som Slottsparken, Uranienborgparken og den ikoniske Frognerparken. Sistnevnte huser både Vigelandsparken med sine imponerende skulpturer, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet - et populært møtested med livlig torgstemning hver lørdag - ligger også like ved.

Det er enkelt å ta seg ned til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor man finner gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery, samt sjøbad, skulpturpark og populære spisesteder. Båtene til Bygdøy og Huk går fra Rådhuskaia, og en spasertur langs Frognerkilen byr på naturskjønne omgivelser og mulighet for å utforske det stadig mer pulserende området rundt Karenslyst allé.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Gyldenløves gate 38 A - Våningshus - Exdok (attestert) - 1892

Gyldenløves gate 38 A - Bruksendring av kjeller til fire boliger - Ferdigattest - 2023

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Pågående plansaker:

Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering

Området er utpekt som et kulturmiljø med nasjonale kulturminneinteresser, både i gjeldendekommuneplan og i forslag til ny kommuneplan. Formålet med detaljreguleringen er å sikre bevaring av området gjennom omregulering med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Planforslaget sikrer eksisterende bebyggelse og gatemiljø formelt vern etter plan- og bygningsloven. Det legges til rette for at mangfoldig byliv med strøkstjenlige virksomheter opprettholdes og får

utvikle seg videre på gateplan.

### Pågående byggesaker:

Tidemanns gate 19 - Oppføring av tilbygg og fasadeendring. Status:

Rammetillatelse gitt. - 202452352

Tidemanns gate 7 - Bruksendring og ombygging av kjeller til bolig. Status:

Tillatelse gitt. - Saksnummer: 202553922

Tors gate 3 B - Bruksendring av bod på loft til bolig, takopplett og innsetting av takvinduer - Saksnummer: 202550037

Nordraaks gate 7 - Riving og oppføring av støttemur - Saksnummer: 202552113

Nordraaks gate 24 - Oppføring av garasje - Saksnummer: 202554286

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/429/5:

07.07.1891 - Dokumentnr: 954102 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:429 Snr:3 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1921 - Dokumentnr: 920613 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:429 Snr:1 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2025 - Dokumentnr: 529797 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

16.12.2016 - Dokumentnr: 1171759 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/968

16.06.2023 - Dokumentnr: 630414 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/1249

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av formål

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

### 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 regulert til "Spesialområde-bevaring (bolig)" etter bestemmelsene i reguleringsplan S-3517 fra 24.04.1996.

De tilgrensende eiendommene er regulert til det samme "Spesialområde-bevaring (bolig)" etter bestemmelsene i reguleringsplan S-3517 fra 24.04.1996, regulert til "Felt B Byggeområde for boliger Maks. U 0,4 Maks. 2 et." etter bestemmelsene i reguleringsplan S-2952 fra 20.01.1988 og regulert til "Felt 10 Byggeområde for boliger Eksist. U-grad" etter bestemmelsene i reguleringsplan S-2529 fra 21.04.1981. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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 meglere 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 oppfordret 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 23. mai 2025

### Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99231757

### Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 40722115

### Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99231757

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575



Vedlegg

# Gyldenløves gate 38A

# Gyldenløves gate 38A

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Uranienborg skole (1-10 kl.)</b>   | <b>7 min</b> 🚶  |
| 849 elever, 47 klasser                | 0.6 km          |
| <b>Majorstuen skole (1-10 kl.)</b>    | <b>13 min</b> 🚶 |
| 750 elever, 41 klasser                | 1 km            |
| <b>Ruseløkka skole (1-10 kl.)</b>     | <b>18 min</b> 🚶 |
| 590 elever, 31 klasser                | 1.5 km          |
| <b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b> | <b>16 min</b> 🚶 |
| 409 elever, 30 klasser                | 1.3 km          |
| <b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>     | <b>22 min</b> 🚶 |
| 415 elever, 25 klasser                | 1.9 km          |
| <b>Oslo Handelsgymnasium</b>          | <b>16 min</b> 🚶 |
| 816 elever, 33 klasser                | 1.3 km          |
| <b>Kristelig gymnasium</b>            | <b>16 min</b> 🚶 |
| 450 elever, 15 klasser                | 1.3 km          |

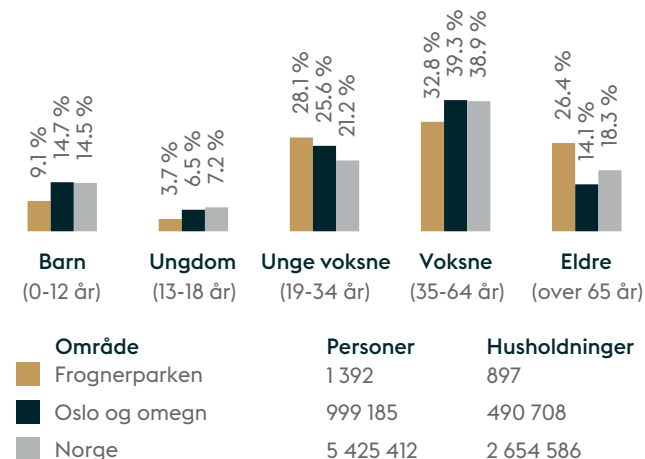
## Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Vigelandsparken</b>          | <b>4 min</b> 🚶  |
| Linje 12                        | 0.4 km          |
| <b>Vigelandsparken</b>          | <b>5 min</b> 🚶  |
| Linje 12N, 20                   | 0.4 km          |
| <b>Majorstuen</b>               | <b>13 min</b> 🚶 |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5             | 1 km            |
| <b>Nationaltheatret stasjon</b> | <b>21 min</b> 🚶 |
| Totalt 8 ulike linjer           | 1.8 km          |
| <b>Oslo S</b>                   | <b>9 min</b> 🚗  |
| Totalt 19 ulike linjer          | 3.6 km          |

## Barnehager

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Nordraaksgate barnehage Al (1-...</b> | <b>2 min</b> 🚶 |
| 30 barn                                  | 0.2 km         |
| <b>Fredrikke barnehage (1-5 år)</b>      | <b>4 min</b> 🚶 |
| 44 barn                                  | 0.4 km         |
| <b>Hegdehaugen barnehage (0-2 år)</b>    | <b>4 min</b> 🚶 |
| 36 barn                                  | 0.4 km         |

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| 🎾 Frognerparken Tennisanlegg | 7 min  | 👤 |
| 🎾 Den tysk-norske            | 7 min  | 👤 |
| 🏊 Artesia Trening            | 9 min  | 👤 |
| 🏊 SATS Colosseum             | 11 min | 👤 |

«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

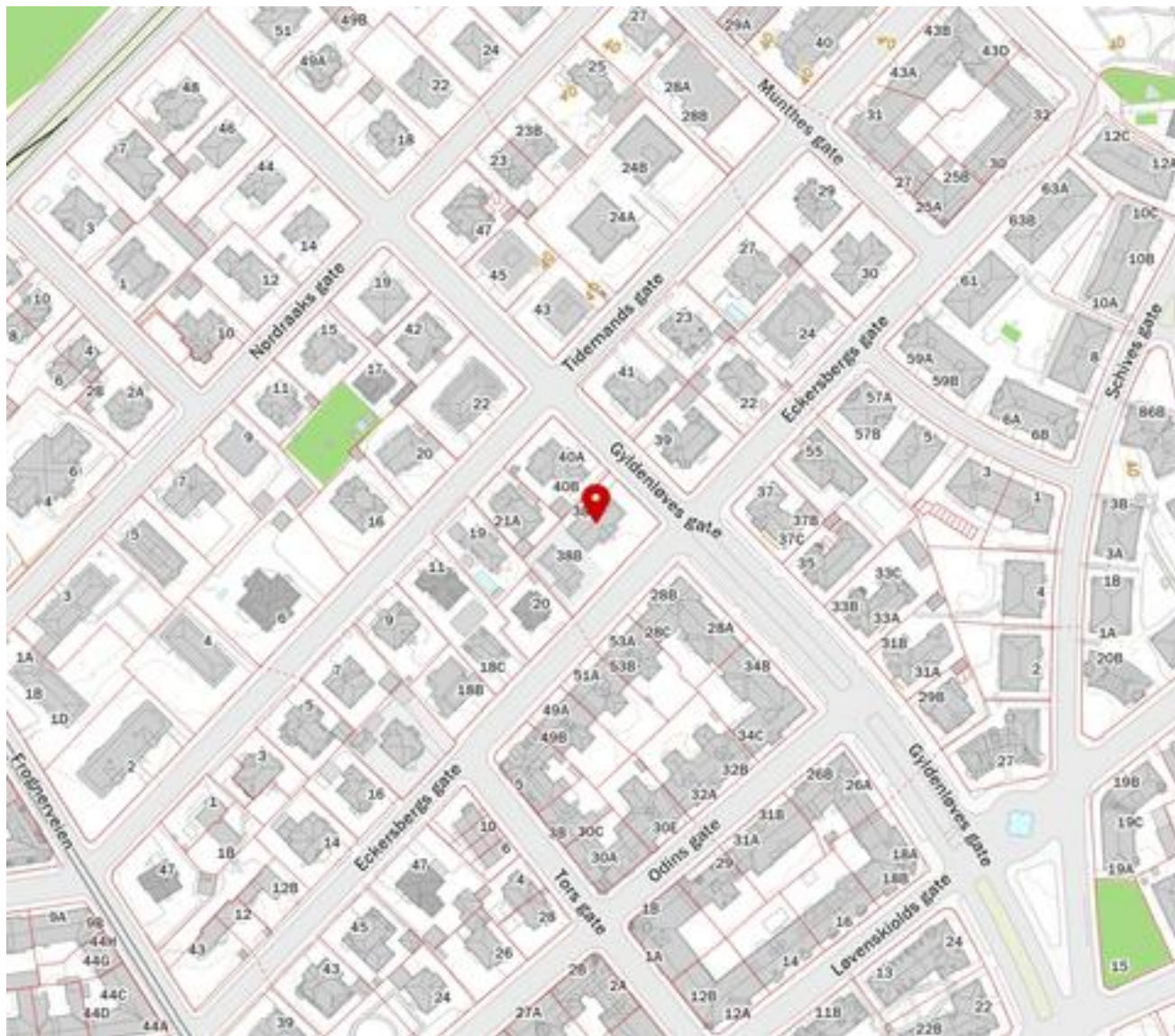
Veldig bra 91/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 429, snr. 5



Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 22371-1244

Referansenummer: EB4831

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1891. Kjelleren ble senere utbygd i 2017. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1891

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Fiermannsbolig bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Vttervegger oppført med ukjent tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og murpuss. Gulv med 1-stavs parkett. Takshøyden i stuen ble målt til: 2,87 m.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og mur. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i bad og stue/kjøkken.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Selveierleilighet

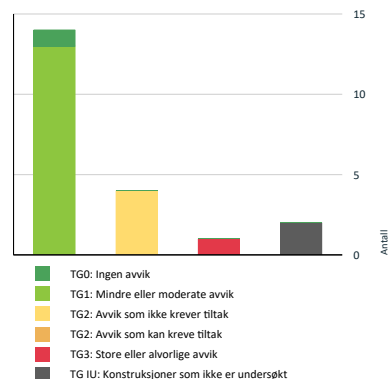
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

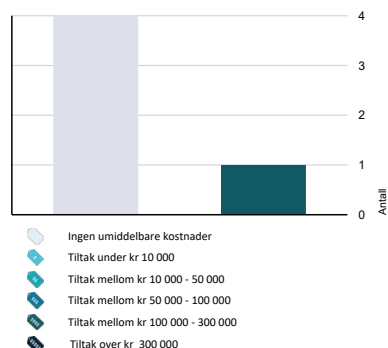
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### 1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

##### 1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1891

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### 1 TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

#### Andre utvendige forhold

Fermanssbolig bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med ukjent tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

### INNVEDIG

#### 1 TO 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og murpuss. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,87 m.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

#### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt med retningsovergang på 10-20 mm innenfor 2 meter. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### 1 TO 1 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

#### 1 TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger med malte plater og murpuss. Gulv med 1-stavs parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høye fuktverdier i nedre del av yttervegg basert på sensormålinger (Tek-Zence AS, april 2025). Fuktverdiene vurderes likevel som en risiko for fremtidig skadeutvikling. Tiltak anbefales for å redusere fukt i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

#### 1 TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

#### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i bad og stue/kjøkken.

### VÅTROM

#### KJELLER > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og mur. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

#### KJELLER > BAD

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og mur.

#### KJELLER > BAD

##### 1 TO 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres et riss i en flisfuge.

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss vurderes som kosmetisk. Forsegling anbefales for å hindre fuktgjennomtrengning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD

#### To 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk.

### KJELLER > BAD

#### To 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > BAD

#### To 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

### KJELLER > BAD

#### To 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg, bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

#### To 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### KJELLER > KJØKKEN

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### To 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er registrert kullfilterventilator uten at det er dokumentert effekt ved tiluft i rommet. Dette kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det anbefales å avklare med sameiet om det er tillatt med mekanisk avtrekk ut, før tiltak vurderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### To 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### To 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### To 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### To 1 Varmtvannstank

En varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør settes inn fast tilkoblingspunkt for EL fra varmtvannsbereder for å få bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### To 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemo godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
  - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



10 0 Branntekniske forhold

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr medfølger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglassert balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 46                            | 5                           |                             | 51  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>46</b>                     | <b>5</b>                    |                             |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>51</b>                     |                             |                             |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglassert balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Kjeller | Entré, bod, bad, soverom, kjøkken, og stue |                             |                             |

### Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,2 m<sup>2</sup>.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| Selveierleilighet | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
|                   | 44         | 2          |

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 05.5.2025 | Marcus Bratland  | Takstingeniør |
|           | Vilja Abrahamsen | Kunde         |
|           | Gudmund Austræng | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 301 OSLO | 212  | 429  |      | 5    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Gyldenløves gate 38A

#### Hjemmelshaver

Austræng Gudmund Meland, Abrahamsen Vilja

### Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind | 2081628  |      |                |              |

#### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Tegninger                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringskjema             |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Analyserapport fra Tek-Zence AS |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 429  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PRÆSISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skønmålingspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrografisk fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSE

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert bilverk.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkестyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EB4831>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# GYLDENLØVES GATE 38A

ANALYSERAPPORT APRIL 2025 | PRODUSERT AV TEK-ZENCE AS

Gyldenløves gate 38A  
Kommune: 0301 Oslo  
Gnr.: 212 Bnr.: 429

Byggeår: 1891  
Type: 136 - Andre småhus m/3  
boliger eller flere.



## KONKLUSJON

Sensormålinger i perioden 21.3 - 4.4 (14 dager)

Antall sensorer 3

Årsak til sensormålinger i yttervegg: Det har vært ønskelig med sensormålinger i yttervegg i en periode på to uker, for å se om fuktverdiene har forandret seg siden målinger i november 2024.

Konklusjon – Gyldenløves gate 38A

Det er registrert fuktdata fra tre sensorer siden 21. mars 2025. Basert på analyser av målingene konkluderes det med at:

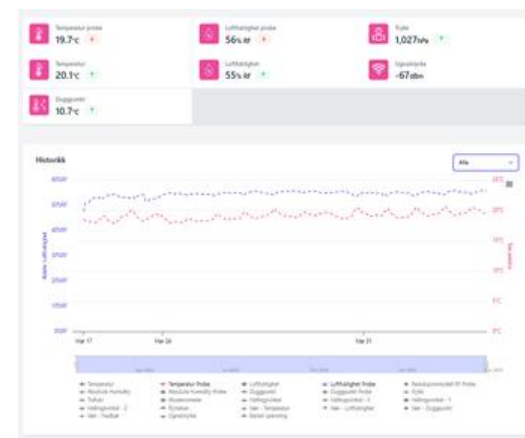
- Fuktverdiene er meget høye nederst på ytterveggen. På midten av veggen er det sunne fuktverdier. Fuktverdiene har ikke endret seg merkbart siden målinger i november 2024.
- Inneklima viser for høye fuktverdier på både stue og kjøkken.

Det er sannsynlig at fuktverdiene i yttervegg har en medvirkende årsak til høy luftfuktighet på stue og kjøkken.

Tiltak burde iverksettes for å få redusert fukt i yttervegg

Sensor: 21-9030-AB-00950  
Plassering: Hjørnet ved tv øverst på vegg

TG1 - Yttervegg  
TG2 - Inneklima



Sensor: 21-9030-AB-00532  
Plassering: Bak kommode yttervegg

TG3 - Yttervegg  
TG1 - Inneklima



HEI@TEK-ZENCE



TEK-ZENCE



22120275



TEK-ZENCE/ LINKT

Sensor: 21-9030-AB-00599  
Plassering: Hjørnet ved tv nederst

TG3 - Yttervegg  
TG2 - Inneklima



#### Referanse til tilstandsgrad

- Tilstandsgrad 1, TG1: Ingen bevegelser. Stabilt.
- Tilstandsgrad 2, TG2: Mindre bevegelser.
- Tilstandsgrad 3, TG3: Større bevegelser, tiltak må iverksettes.

#### Referanse til tilstandsgrad

- Tilstandsgrad 1, TG1: Tørrt, normalt klima
- Tilstandsgrad 2, TG2: Fukt under utvikling, holdes under observasjon.
- Tilstandsgrad 3, TG3: Større utsalg, og for høye verdier. Tiltak bør utføres.

#### TEK-Zence – Sensorsystem

**Absolutt fuktinnhold** i et materiale forteller hvor mye vann materialet inneholder. Absolutt fuktinnhold angis oftest som vektprosent: vekta av vann i prosentandel av materialets vekt i helt tørr tilstand, eventuelt som vekt per volumenheter. Absolutt fuktinnhold er uavhengig av temperatur og hvor mye fukt materialet kan ta opp.

**Relativ fuktighet (RF)** er den vanddampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

**Likevektsfuktighet** er fuktinnholdet i et materiale som står i likevekt med en bestemt relativ fuktighet i luften rundt materialet. Likevektsfuktigheten er bestemt av materialegenskapene og den relative fuktigheten.

**Hystereseeffekt.** Ved likevekt med omgivelsene er relativ fuktighet i materialporene den samme som relativ fuktighet i lufta i omgivelsene. Det absolutte fuktinnholdet vil derimot være høyere dersom materialet har vært tørket ned til den aktuelle likevekten enn hvis det har vært fuktet opp. Denne forskjellen i likevektsfuktighet kalles hystereseeffekt.

– Ved RF over ca. 80 % og ved temperatur over ca. 0 °C over tid kan muggsopp vokse på tre. For gran og furu under uttørring tilsvarer 80 % RF et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. 18 vektprosent kan derfor brukes som kritisk fukttilstand med hensyn til muggsoppvekst på konstruksjonsvirke.

– Ved for høy RF vil betong fukte opp og skade fuktømfintlige materialer som er i kontakt med betongen, for eksempel lim under gulvbelegg. Øvre grense for likevektsfuktighet i underlag før tildekking med tette belegg/overflatebehandlinger eller med andre fuktømfintlige materialer.

Tek-Zence – Sensorsystem baserer seg på målinger over tid, som gir et klarere og mer nyansert skadebilde enn øyeblikksmålinger.

Tek-Zence – Sensorsystem er basert på innhentet data, registrert målinger og våre egne algoritmer (AI)

Tek-Zence – Sensorsystem kan generere øyeblikksrapporter ila 24t. og konkludere med skadeårsak og utbedringsforslag.



HEI@TEK-ZENCE



TEK-ZENCE



22120275



TEK-ZENCE/ LINKT



HEI@TEK-ZENCE



TEK-ZENCE



22120275



TEK-ZENCE/ LINKT

TEK-Zence er godkjent CE merket og kalibrert.



TEK-Zence løser kjente utfordringer som å

- Forebygger skader
- Høye skadefrekvenser
- Twister ved eiendomskjøp

TEK-Zence gir

- Trygghet
- Lavere kostnader
- mer forutsigbarhet

Sensorsystemet TEK-Zence, kan stå 10 år vedlikeholdsfritt og logge.

Fukt, temperatur, bevegelse, duggpunkt, kondens og vektprosent i tre og betong.

Installasjonstid er mer enn 20 år.

Med vennlig hilsen  
Tek-Zence



HEI@TEK-ZENCE



TEK-ZENCE



22120275



TEK-ZENCE/ LINKT



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

|                          |                     |                     |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Austreng, Gudmund Meland | 9578-5999-4-4244676 | 2025-05-11 21:19:12 |
| Abrahamsen, Vilja        | 9578-5999-4-4224624 | 2025-05-11 21:24:40 |

## Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato  
11. mai 2025  
Oppdragsnummer  
5-0181/25

## Om eierskapet

|  |  |
|--|--|
| Gateadresse til salgsobjekt<br>Gyldenløves gate 38A, 0260 OSLO   | Meglerfirma<br>Nordvik St. Hanshaugen            |
| Selgere<br>Gudmund Austreng, Vilja Abrahamsen  |  |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?<br>1. november 2020   | Selges eiendommen på vegne av noen andre?<br>Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo?<br>Nei  | Har du kjennskap til eiendommen?<br>Ja           |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?<br>Ja  |  |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?<br>Ja<br>Polisnummer: 2081628<br>Forsikret i: Fremtind |  |

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har oppgitt følgende i sin egenerklæring: Holtermann Rør AS Nytt bad i 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har oppgitt følgende i sin egenerklæring: Ny membran



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger en våtromskontroll fra Holtermann Rør AS med utskriftsdato 07.12.2017.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod i nabobygg ble ferdigstilt i løpet av eiertiden. Overtakelse av bod i nabobygg var høsten 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har opplyst at drenering er utført i 2015 av Matec Øst AS.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har oppgitt følgende i sin egenerklæring: Ultimo Elektro AS Alt elektrisk nytt i 2017 Samsvarserklæring fra installasjonsfirma

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren ble omgjort til bolig av utbygger (Gyldenløves gate 38 AS). Ferdigattest av 20.07.2023.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn elektrosmoseanlegg i 2020. Anlegget er satt inn av Fukstopper AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er påvist høye fuktnivåer i grunnmuren (yttervegger i leiligheten). Det ble satt inn elektrosmoseanlegg i 2020 for utbedre. Nyere målinger viser lavt nivå fukt i øvre del av veggen og høye fuktnivåer i nedre del av veggen. Fukt har medført saltutslag i maling. Bobler i maling ble utbedret april 2025. Det har tidligere også vært misfarging/mugg på to punkter (i hjørne bak kjøkkeninnredning og i hjørne under oppbygd seng, i begge tilfeller på grunnmur/yttervegg). Dette ble utbedret i 2025. Antatt at skadene skyldes kondens på kald yttervegg og utilstrekkelig ventilasjon av områdene. For å sikre bedre ventilasjon er oppbygd seng fjernet og det er satt inn lufterist i sokkel på kjøkkeninnredning.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært sprekker i grunnmur. Dette er utbedret av utbygger før vår eiertid. Enkelte steder er det sprekker i maling.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: På våren kan det dukke opp sukkermaur inne. Det er ikke forsøkt øvrige tiltak utover maurfeller. Ved bruk av maurfeller har problemet blitt borte i løpet av noen uker. Det er ikke observert maur utenom på våren. Det er observert sølvekre. Vi tok kontakt med skadedyrfirma per telefon som ikke anbefalte tiltak grunnet lite antall.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra forrige salg i 2020. Det foreligger analyserapport fra fuktmåling i 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det pågår en mangelssak mot utbygger (tidligere selger) som følge av feil opplysninger om fukt i vegger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere dryppet noe fra et rør i boden. Ikke observert drypping på noen måneder. Dersom det skulle begynne dryppe bør styre kontaktes for utbedring. Det kan bli noe høy luftfuktighet i leiligheten, så vi har brukt luftavfukter ved matlagning og klestøking.

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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



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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0181/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

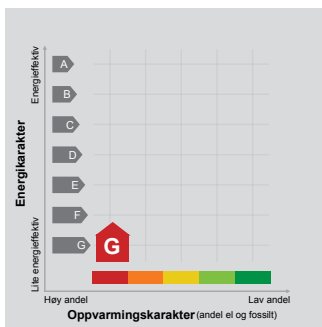
| Navn  | Dato       | Navn   | Dato       |
|---|------------|--|------------|
| Abrahamsen, Vilja   | 2025-05-11 | Austreng, Gudmund Meland   | 2025-05-11 |
| Identifikasjon  |            | Identifikasjon   |            |
|  Abrahamsen, Vilja |            |  Austreng, Gudmund Meland |            |





## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gyldenløves gate 38A     |
| Postnummer        | 0280                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 212                      |
| Bruksnummer       | 429                      |
| Seksjonsnummer    | 5                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80500521                 |
| Bruksenhetsnummer | K0102                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-111930 |
| Dato              | 28.04.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





nordvik@lig.no

**Gudmund Austreng og Vilja Abrahamsen**Gyldenløves gate 38 A  
0260 OsloVår ref: 5-0181/25  
Oslo, 07.05.2025**Megleropplysninger på Gyldenløves gate 38A - gnr. 212, bnr. 429, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn             | Adresse                          | Fødselsdato |
|------------------|----------------------------------|-------------|
| Vilja Abrahamsen | Gyldenløves gate 38 A, 0260 Oslo | 13.05.1999  |
| Gudmund Austreng | Gyldenløves gate 38 A, 0260 Oslo | 17.07.1999  |

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

|                                 |   |                            |                                       |
|---------------------------------|---|----------------------------|---------------------------------------|
| Navn på                         |   |                            |                                       |
| Styreleder                      | Navn<br><i>CHRISTIAN<br/>BELCK-OLSON</i>  | Tlf.<br><i>93 44 77 77</i> | E-post.<br><i>osob@l438@gmail.com</i> |
| INFORMASJON OM EIENDOMMEN       |   |                            |                                       |
| Sameiets eiendommer:            | Gnr.  | Bnr.                       | Snr. Kommune                          |
| Sameiets org.nr.:               | <i>99 644 2179</i>  |                            |                                       |
| Navn på bortfester:             | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet  |                            |                                       |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   |                            |                                       |
| Foreligger det ferdiggjæst?     | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                            |                                       |
| Forsikring for sameiet          | Forsikringssekskap og polisenr.<br><i>FRONTING 208 16 280</i>   |                            |                                       |
| Har sameiet hussoppforsikring?  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   |                            |                                       |

NORDVIK

**Nordvik St. Hanshaugen**  
Org.nr: 913250575  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo



| PARKERING OG GARASJE                      |  |  |   |                      |              |
|---|--|--|---|----------------------|--------------|
| Medfølger det p-/garasjeplass?            | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Plassens nummer:   |   |                      |              |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?      |  |  |   |                      |              |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Evt. ekstra kostnad:   |   | Beløp kr             |              |
| DYREHOLD                                  |  |  |   |                      |              |
| Er dyrehold tillatt?                      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?<br><i>Må godkjennes av styret</i> |   |                      |              |
| FREMLEIE/GODKJENNELSE                     |  |  |   |                      |              |
| Er fremleie tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        | Evt. vilkår for fremleie?  | <i>ORDREBEVISER ETE<br/>MÅ FOLGES</i>                               |                      |              |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?  |   |                      |              |
| LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE          |  |  |   |                      |              |
| Sameiets långiver(e):                     | Saldo:   | Nedbet. dato:  | Rentesats:  | Avdrag:              | Bet. f.o.m.: |
| 1   |  |  |   |                      |              |
| 2   |  |  |   |                      |              |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?                           |   |                      |              |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |  |   |                      |              |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld?      | Kr   |  |   |                      |              |
| Har sameiet formue?                       | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Hvis ja: Hva er total formue?  | Seksjonens andel formue?  |                      |              |
|   |  | Kr   | Kr  |                      |              |
| FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER         |  |  |   |                      |              |
| Fellesutgifter pr. mnd.                   | Kr <i>1143</i>   | Er det restanse?   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr |              |
| Forfallsdato:                             | <i>1./MND</i>  | Fellesutgiftene inkluderer:<br><i>NORMAL DRIFT</i>                         |   |                      |              |
| Avregnes fellesutg.?                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                                   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                      |              |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                 | kr   | Når trer eventuell endring i kraft?  | Dato  |                      |              |
| POSTER TIL SKATTEMELDINGEN                |  |  |   |                      |              |
| Seksjonens renteinntekter kr:             |  | Seksjonens renteutgifter kr:   |   |                      |              |



nordvikbolig.no

|   |   |                     |   |
|---|---|---------------------|---|
| GEBYR   |   |                     |   |
| Tas det et gebyr for eierskiltet?                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr<br>2500 | Kontonummer for betaling:<br>1520 04 98 051 |
| Tas det et gebyr for opplysningene?                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr         | Kontonummer for betaling:                   |
| Eventuelle andre gebyrer:                           | Beskrivelse:  | kr                  | Kontonummer for betaling:                   |
| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |   |                     |   |
| Skriv her:  |   |                     |   |

For Gudmund Austreng og Vilja Abrahamsen

Oslo, 9/5-25

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 hedda.larsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

#### Med vennlig hilsen

Hedda Marie Larsen  
Eiendomsreglerfullmektig

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 407 22 115  
hedda.larsen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET GYLDENLØVES GATE 38

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 25.02.2025  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gyldenløves gate 38, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 429 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 23.06.81.

Sameiet bestod av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.06.81. Sameiets eiendom ble 06.02.15 vedtatt bebygget med ytterligere 4 boligseksjoner i kjelleretasje samt nybygg med 3 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner som er parkeringsplasser i garasjekjelleren.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, se begrensning for næringsseksjonene i punkt 2.3, annet ledd.

Seksjon 16 kan bare eies av en boligseksjon. Dette fordi snr. 16 har tilhørende bod som kreves til boligene.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1. Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte boligseksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Næringsseksjonene har enerett til å bruke parkeringsplass og rett til å benytte det nødvendige fellesareal i garasjekjelleren. Eiere av næringsseksjoner har ikke bruks- eller råderett til øvrige fellesareal, herunder hage. Den enkelte parkeringsplass skal bare brukes til parkering, slik at vask av bil og annet vedlikehold ikke er tillatt.

Seksjon 1 har frem til 14. oktober 2045 eksklusiv bruksrett til en uteplass foran seksjonens terrasse, slik dette er avmerket på kartskisse vedlagt som bilag B til disse vedtektene. Denne retten tilhører seksjon 1 og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

2.3.2. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

### 3. VEDLIKEHOLD

#### 3.1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### 3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold og påkostninger av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhvilere

seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav medfølgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

### 4. FELLESKOSTNADER

4.1. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret etter budsjett vedtatt på årsmøte. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, eller annet fremgår av punktene 4.2-4.4.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

4.2. Felleskostnader som relaterer seg til bare bygningen Gyldenløves gate 38 A dekkes av seksjonseierne i dette bygget etter sameiebrøk i bygget.

4.3. Felleskostnader som relaterer seg til bare bygningen Gyldenløves gate 38 B (inklusive garasjekjeller) dekkes av seksjonseierne i dette bygget etter sameiebrøk i bygget.

I tilfelle det settet opp lader til elbil, skal dette skje med eget system hvor forbruket dekkes direkte av eier.

- 4.4. Felleskostnader som relaterer seg til felles hage på eiendommen dekkes av samtlige eiere av boligseksjoner i sameiet, ihht. eierbrøk. Hagen omfatter ikke bygningene med terrasser. På samme måte dekkes sameiets kostnader som ikke gjelder pkt. 4.2 - 4.4.

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 6. ÅRSMØTET

6.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

## 6.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

## 6.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett for hele sameiet og det enkelte bygget
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Hver næringsseksjon (parkeringsplass) har 1/10 stemme. Det er ikke mulig å stemme med mer

enn to stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

## 7. STYRET

### 7.1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det skal tilstrebis at styret har en representant for hvert bygg som velges av boligseksjonseierne i dette bygget. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt og skal om mulig rullere mellom de to byggene, evt. kan velges av ekstern ikke eier.

Dersom et bygg ikke klarer å stille med en representant fra seksjonseierne, kan seksjonseierne i bygget velge:

- a) å leie en representant på egen kostnad,
- b) velge en representant fra det andre bygget som skal ha rett til å stemme på vegne av dem som beskrevet i punkt 7.3,
- c) eller gi styret rett til å bestemme også i saker som angår kun dette bygget.

### 7.2. Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Årsmøte kan velge en arbeidsgruppe på 1-3 medlemmer fra de enkelte bygg, som skal gi innspill til styret.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Det skal tilstrebis at minst en representant fra hvert bygg er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. I saker som bare gjelder ett bygg alene har representanten for dette bygget stemmerett alene, dersom slik representant finnes, se punkt 7.1. Dette med mindre årsmøte har besluttet noe annet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

## 8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hver bygg vedtatt av de respektive boligseksjonseierne i årsmøte. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Dette gjelder også hvis noen ønsker å legge strøm til egne boder, som å skje på eget abonnement.

#### **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **14. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

#### **15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

## Signatur 250225 Protokoll m etternavn til styremedlemmer

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Belck-Olsen, Christian (02.03.1970), signert 04.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Abrahamsen, Vilja (13.05.1999), signert 05.04.2025 med Signicat Sign BANKID



#### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



#### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



#### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

### Protokoll - Årsmøte i Sameiet Gyldenløves gate 38

Tirsdag 25. februar 2025

Møtestart: 18.00

### Følgende saker ble behandlet:

- 1) Valg av møteleder: Styrets leder, Christian ble valgt til møteleder.
- 2) Registrering av oppmøte: Oppmøte ble registrert og fremgår av vedlegg A.
- 3) Valg av møtesekretær: Vilja ble valgt til møtesekretær.
- 4) Valg av to andelseierne til å undertegne protokollen: Christian og Vilja ble valgt til å underskrive protokollen.
- 5) Godkjenning av innkallingen og agendaen: Innkallingen og agenda ble godtatt.
- 6) Redegjørelse fra styret om styrets arbeid i 2024: Styrets leder redegjorde for året som er gått. Branninstruks ble gjennomgått og møteplass ved brann ble påpekt særskilt.
- 7) Godkjenning av årsregnskapet for 2024: Årsregnskap ble godkjent.
- 8) Informasjon om budsjett for 2025: Styrets leder gjennomgikk planlagt budsjett. Budsjett ble godkjent.
- 9) Valg av styremedlemmer: Følgende styre ble valgt:
  - a. Styreleder: Christian Belck-Olsen
  - b. Styremedlem: Jan Erik Klepsland
  - c. Styremedlem: Anne Britt Stensgård
- 10) Innkomne saker fra seksjonseiere:
  - A) Forslag fra styret: Punkt 4.4.1 foreslås fjernet fra vedtektene av styret.  
Vedtak: Enstemmig vedtatt
  - B) Forslag fra seksjon 1: Anlegge skifer foran trappen til hagen.  
Vedtak: Ikke vedtatt, Stemmer for: 4, Stemmer mot: 7
  - C) Forslag fra seksjon 2:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Belck-Olsen, Christian (02.03.1970), 04.04.2025
- Abrahamsen, Vilja (13.05.1999), 05.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

- a. Sykkelparkering: Forslag om felles sykkelstativ innerst i garasjen til venstre (ved siden av Lottes p-plass), samt et sykkelstativ mellom A og B-bygget et sted.

Vedtak: Det ble vedtatt å sette opp et sykkelstativ mellom byggene (enstemmig). Det ble ikke vedtatt å sette opp sykkelstativ i garasjen (stemmer for: 2, stemmer mot: 7)

- b. Rør på gårsplass: Det ble bedt om status fra styret om rør på gårdsplassen.

Behandling: Styret redegjorde for saken. Styret følger opp saken første halvår 2025.

- c. Måking og hagearbeid: Det ble fremmet forslag om å enten kjøpe tjenester eller sette opp en arbeidsfordeling der ulike grupper tok ulike områder/årstider.

Vedtak: Ikke vedtatt. Stemmer for: 2, stemmer mot: 7

- d. Generell orden, vanning: Det ble foreslått en rullerende vaktordning for vanning og generell orden på gårdsplassen.

Vedtak: Ikke vedtatt. Stemmer for: 2, stemmer mot: 7

- e. Neste fase hage: Følgende ble foreslått:

- i. Styret henter inn NOK 150 000 fra beboerne til utvikling av hagen basert på punktene over. Utviklingen administreres av en hagegruppe bestående av ...
- ii. Sameie setter av et tidspunkt i mai for felles dugnad med beplantning. Det er mulig å kjøpe seg ut av dugnaden for NOK ?? Hagegruppen besørger innkjøp av planter.

Vedtak: Ikke vedtatt. Stemmer for: 2, stemmer mot: 7

Møtet ble avsluttet.

#### Vedlegg A – Oppmøtte

| Seksjonsnr. | Oppmøtte  | Stemmer |
|-------------|---|---------|
| 1           | Jan Erik  | 1       |
| 2           | Arne Petter og Kristine                                       | 1       |
| 3           | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1       |
| 4           | Anne Britt  | 1       |
| 5           | Gudmund og Vilja  | 1       |
| 6           | Anna  | 1       |
| 7           | Karoline  | 1       |
| 8           | Ikke møtt. Det var innsendt forhåndsstemme til enkelte saker. | 1       |
| 9           | Julie og Christian  | 1       |
| 10          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1       |
| 11          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1/10    |
| 12          | Ikke møtt   | 1/10    |
| 13          | Ikke møtt   | 1/10    |
| 14          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1/10    |
| 15          | Ikke møtt. Det var innsendt forhåndsstemme til enkelte saker. | 1/10    |
| 16          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1/10    |
| 17          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1/10    |
| 18          | Julie og Christian  | 1/10    |
| 19          | Representert ved Christian (fullmakt)                         | 1/10    |
| 20          | Ikke møtt. Det var innsendt forhåndsstemme til enkelte saker. | 1/10    |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Belck-Olsen, Christian (02.03.1970), 04.04.2025
- Abrahamsen, Vilja (13.05.1999), 05.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Belck-Olsen, Christian (02.03.1970), 04.04.2025
- Abrahamsen, Vilja (13.05.1999), 05.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

## **FORSLAG TIL ÅRSMØTE**

Til: Årsmøte I sameiet Gyldenløves Gate 38

Fra: Seksjon 1

Dato: 30. jan 2025

**Tema: Anlegge skifer foran trappen i hagen – seksjon 1**

### **1. Bakgrunn**

Fra vedtektene:

*Seksjon 1 har frem til 14. oktober 2045 eksklusiv bruksrett til en uteplass foran seksjonens terrasse, som avmerket på kartskisse vedlagt som bilag B til disse vedtektene. Denne retten tilhører seksjon 1 og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med.*

Videre sier husordensreglene:

*Seksjon 1 kan kun sette ut egne eierdeler, som møbler og annet, innenfor dette avmerkete området. Det samme gjelder for beplantning av blomster og planter.*



### **2. Forslag fra Seksjon 1**

- Seksjon 1 ønsker å plassere møbler iht. bruksretten som beskrevet over
- For at ikke det skal bli stygt gress under møbler samt oppgradere det generelle uttrykket på hagen så ønsker vi å anlegge skifer foran trappen ned fra terrassen i et areal på cirka 3x3m (cirka mellom de to trærne som er plantet og så 2-3m ut fra trappen (se illustrasjon under)
- Vi ønsker at dette skal harmonere med blomsterbedet som blir anlagt rundt huset og vi mener dette vil løfte helhetsinntrykket av hagen for alle beboere
  - o Det er i tillegg anlagt takrenne løp som går ut rett foran trappen som skader gresset og gjør at det alltid vil være skade i gresset foran trappen
- All kost dekkes av Seksjon 1, og Seksjon 1 tar ansvar for å tilbake stille til gress ved utløp av bruksretten i 2045 (såfremt ingenting annet blir avtalt)



Expeditions-Dokument  
 angående gangs  
 på Mat. Nr. Fr. Gyllenlövs Gal  
 utfärdad 20 april 1924 Årtal 13/10-24

Överens om, Öppningschefen till Erhåring angående Grundens Mat. Nr. \_\_\_\_\_  
 Överens om, Nådskölden, Nr. Reguleringschefen till Erhåring angående Reguleringsbestämmelser, på-  
 följande Skrifts nr. V. samt Alfvén af de i § 24 och 25 angående bestämmelser, nr. § 13, samt samt- och- och-  
 nämnd till Alfvén af de i § 25 angående bestämmelser \_\_\_\_\_

Utfärdad den 2/5 24.  
G. Rattmann  
 (Dyplibel och landstygat)  
 Inläst till bevakning  
 den 3/5 24  
Herman Löf / rest

Överens om, Inläst till bevakning till utfärdad  
 den 3/5 24  
G. Rattmann

V.D.I. No. 28.9  
Bilag

(In medfør af  
Bygningsloven af 1852  
§ 10, § 11 og § 12  
skal bygningens  
Bygningsanmeldelse  
indsendes til Bygningens  
Kommisjonen)

712 212 262 271  
71 71 71 71  
212 1505  
71

Bygningsanmeldelse

angivende St. Bygningsbetj. af Traa samt en Bygning  
for Matr.-No. 38 Gyldenløves Gade  
indsendt 29 Januar 1892. Afskrift 15. 7. 92.



Qu'onques des axes. L'architecte  
Inscrible le Approbation soumise au  
le Plan d'assurances sans des par l'ancien  
Verdictants du Roi pas en l'avis 4. 21 men le  
voies d'approbation. Les axes et des axes  
de l'axe pas de l'axe d'axe d'axe  
l'axe d'axe

Leur avis du 30 Janvier 1892  
Alex. Linthorpe



Notet et l'avis et l'avis  
L'avis

avis d'avis d'avis d'avis d'avis



Grandes Grandes en pas l'avis d'avis  
ind. Avis d'avis d'avis d'avis  
10<sup>e</sup> Janvier 1891  
L'avis

Commiss. des axes d'avis d'avis  
avis d'avis d'avis d'avis

Christiansen du 11<sup>e</sup> Mars 1891  
Le l'avis d'avis  
L'avis

672. 1916

1494

Expeditions-Dokument

afgivet af *Johannes Jørgensen*  
for Matr. No. *38 Gyldenløve Gade*  
Indtaget *4. 9. 1916* den *19/1 1918*

Overenskommet om *Oprensning* af *Regulering*  
af *den med Juleparken om den hvide*  
*grøne Strømebet* paa *Strøbet*, som  
deres vare til *Strøden* for den til  
højeste *Reolighed* paa *Strøbet*.  
Ligeledes *indskræddet* om den  
ved *den paa Rensning* indskræddet  
Strømebet for *Strøbet* (5 m) og *Strø-*  
*betet* —

*Christiania 17*  
*for August 1916*  
*Th. P. S. P.*



Arbejdet for *Strøbet*  
(den *hvide*) til *Strøbet*  
er *4, 10* m. Efter *Strøbet*  
den *hvide* gaaer *2* etage med  
*Reolighed*

*Christiania 14 Sept. 1916*

*Christiania 1916*  
*Th. P. S. P.*

FORM 1041-99  
INSTRUCTIONS  
FOR BENEFICIARIES

See Instructions  
for Beneficiaries

**Beneficiary Information**

|                  |                     |                       |
|------------------|---------------------|-----------------------|
| Beneficiary Name | Beneficiary Address | Beneficiary Telephone |
|                  |                     |                       |

For the year 1999, the beneficiary information is as follows:

Beneficiary Name: \_\_\_\_\_

Beneficiary Address: \_\_\_\_\_

Beneficiary Telephone: \_\_\_\_\_

The beneficiary information is provided for the use of the beneficiary and is not to be used for any other purpose.

Beneficiary Name: \_\_\_\_\_

Beneficiary Address: \_\_\_\_\_

Beneficiary Telephone: \_\_\_\_\_

## Plan- og bygningsetaten



BERNT IVAR HAMMER LARSEN  
Bolstadhagen 23C  
3028 DRAMMEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 18.08.2023  
201507332 - 56 Ines Omvik  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: GYLDELØVES GATE 38A Eiendom: 212/429/0/0  
Tiltakshaver: GYLDELØVES GATE 38 AS Søker: BERNT IVAR HAMMER LARSEN  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring

### Ferdigattest - Gyldenløves gate 38 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av fire boenheter i kjeller på eksisterende bolighus, mottatt 20.07.2023.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507332

| Beskrivelse                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|-----------------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan              |            |            | 1/23   |
| Snitt                       | A-301      | 15.04.2015 | 1/31   |
| Fasade nord-vest            | A.3.32     | 30.03.2016 | 17/4   |
| Fasade sør-øst              | A.3.31     | 30.03.2016 | 17/5   |
| Fasade nord-øst og sør-vest | A.3.33     | 30.03.2016 | 17/6   |
| Plan kjeller                |            |            | 21/2   |
| Plan                        |            |            | 34/5   |
| Plan                        |            |            | 42/5   |

Saksnr.: 201507332-56

Side 2 av 2

### 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/>

**Ines Omvik - saksbehandler**  
**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
vest

Kopi til:  
GYLDENLØVES GATE 38 AS, Jeppes vei 8, 0768 OSLO

---

**Følgebrev til leveranse**

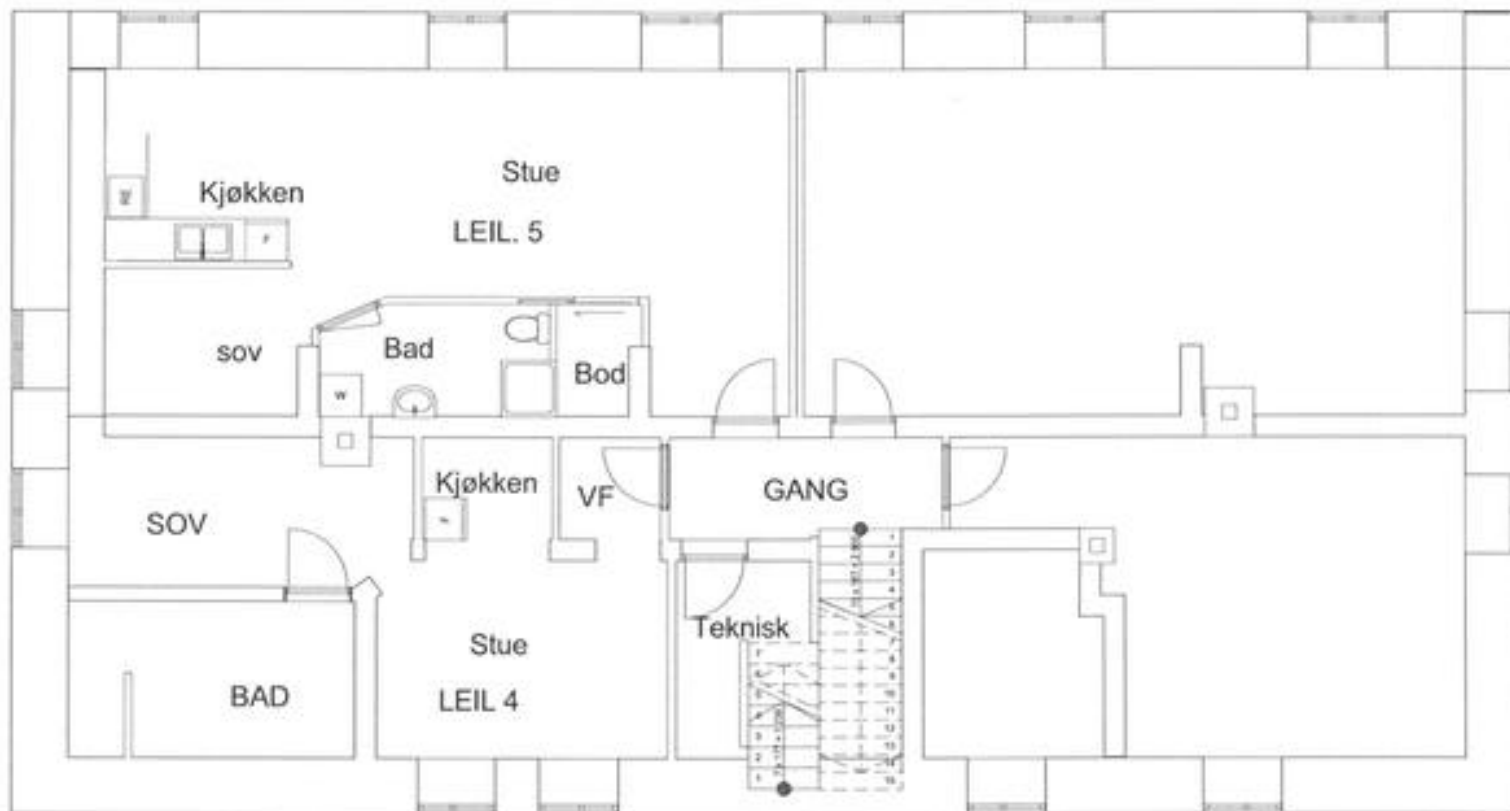
---

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Ordrenummer:                | 199157               |
| Leveransetype:              | Ferdigattest         |
| Dokumentene er kontrollert: | 29.04.2025           |
| Kontrollert av:             | CA                   |
| Adresse:                    | GYLDENLØVES GATE 38A |
| Postadresse:                | 0260 OSLO            |
| Matrikkel:                  | 0301-212/429         |

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199157  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA





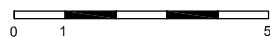
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES AV UTFØRENDE PÅ STEDET FØR I GANGSETTING AV ARBEIDENE.

ANSVARLIG SØKER:  
**Wang Arkitektur**  
 Slemdalsveien 70B  
 0370 Oslo

Tlf: 992 41 829  
 e-post: info@w-n.no

BYGGHERRE:  
**GYLDENLØVES GATE 38 AS**  
 Jeppes vei 8  
 0768 OSLO

TEGN. NR. **A.2.01**



MÅLESTOKK / FORMAT  
**A3 / 1:100**

### Ombygging av kjeller

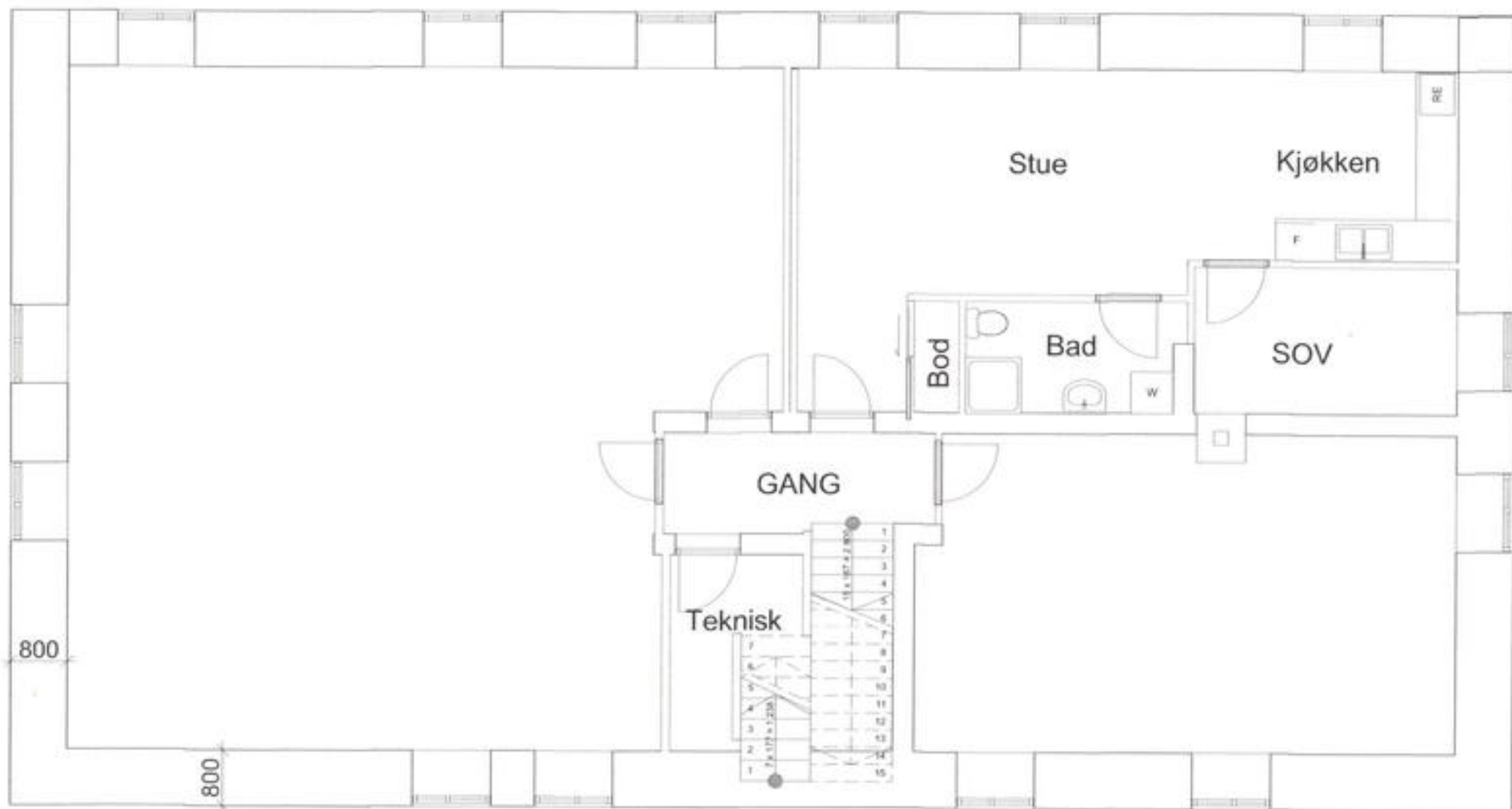
Gyldenløves Gate 38, 0260 Oslo Gnr./Bnr. 212/429

FORMAL  
**ENDRING AV SØK.** DATO  
**10.05.2016**

PROSJ. NR.  
**2015-01**

|            |       |        |                        |     |
|------------|-------|--------|------------------------|-----|
|            |       |        |                        |     |
| 22.06.2016 | APG   | MWN    | REV. BADEROM SNUSIRKEL | A   |
| REV.DATO   | TEGN. | KONTR. | TEKST                  | REV |

**KJELLER, NY**



8/6-20

## Følg brev til leveranse

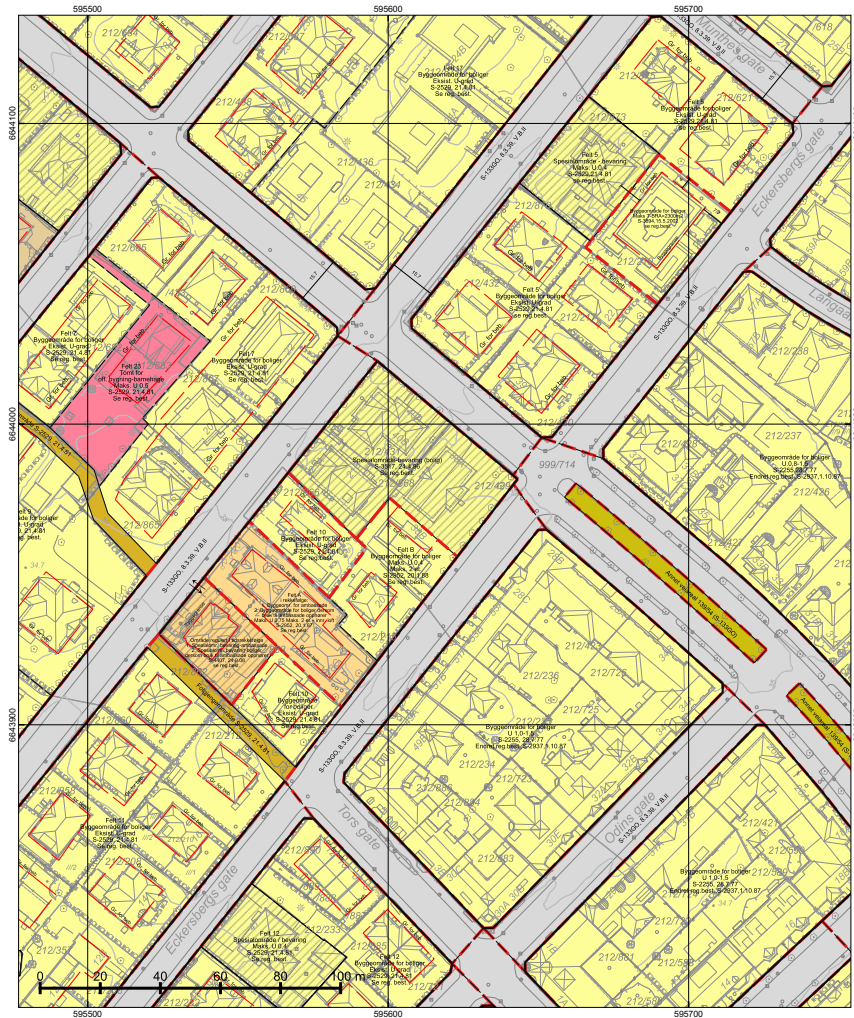
---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Ordrenummer:                | 199157  |
| Leveransetype:              | Plantegninger ( Leilighet Kjeller/Underetasje ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 29.04.2025                                      |
| Kontrollert av:             | CA  |
| Adresse:                    | GYLDENLØVES GATE 38A                            |
| Postadresse:                | 0260 OSLO                                       |
| Matrikkel:                  | 0301-212/429                                    |

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199157  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



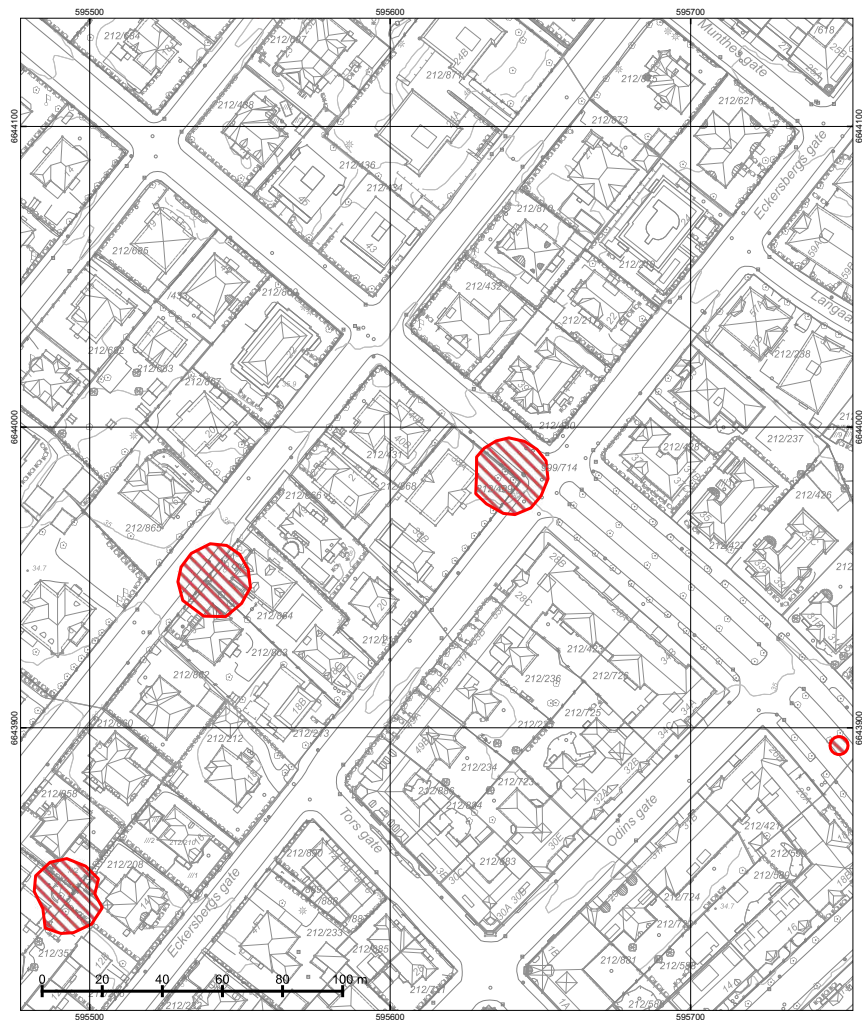
### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
  
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
  
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
  
- Inn-lutkjøring

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

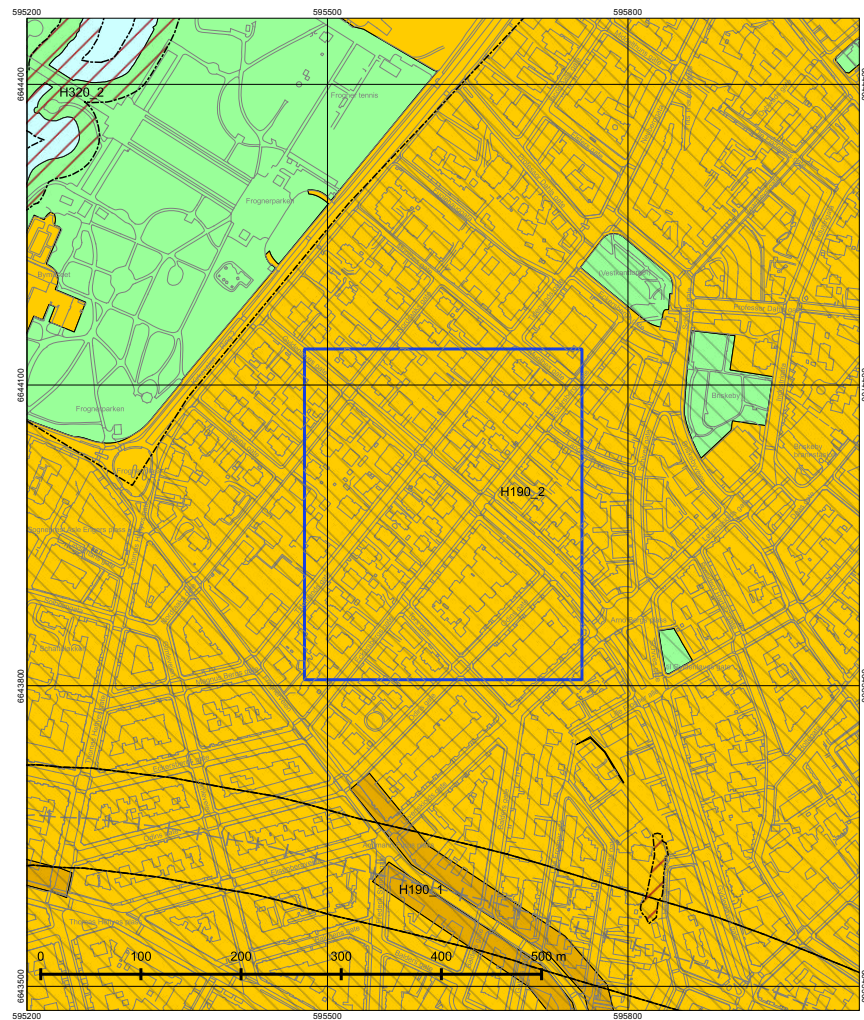
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |  |                                       |  |
|--|--|---------------------------------------|--|
|  <p>Dato: 24.04.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> | <b>Reguleringskart</b>   |                                       | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p> |
|  | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå).<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br/>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                       |  |
| <p>Høydereferanser<br/>– Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>– Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p>  | <p>PlottID/Best.nr: 141682/ 86510405<br/>Adresse: GYLDENLØVES GATE<br/>38A<br/>Gnr/Bnr: 212/429</p>  | <p>Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP</p> | <p>Kommentar:</p>  |




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <br>Oslo<br>Dato: 24.04.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidtansse 1m<br>Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32<br>Høyde referanser<br>- Reguleringsplan: Se reg. best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | <b>Naturangfold</b>  |  | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn. |
|  | - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | PlottID/Best.nr.: 141682/ 86510405<br>Adresse: GYLDELØVES GATE 38A<br>Gnr/Bnr: 212/429 |   |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <br>Oslo<br>Dato: 24.04.2025<br>Målestokk 1:3000<br>Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32<br>PlottID/Best.nr.: 141682/86510405<br>Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP | <b>Kommuneplanen 2015–2030</b>  |  |  |
|   | Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262<br>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a><br>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.<br>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.<br>Se tegnforklaring på eget ark. |  |   |

## Tegnforklaring - kommuneplan

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|    | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|    | Banetrase (ikke juridisk)                  |    | Farled  |
|    | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |    | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|    | Samferdsel (ikke juridisk)                 |    | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|    | Eksisterende kollektivknutepunkt           |    | Naturområde   |
|    | Fremtidig kollektivknutepunkt              |    | Friluftsområde  |
|    | Spredt boligbebyggelse                     |    | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|    | Bestemmelsesgrense                         |    | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|   |  |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|   |  |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|   |  |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|   |  |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|   |  |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|   |  |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|   |  |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|   |  |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|   |  |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|   |  |  | H320_1 - Stormflo   |
|   |  |  | H320_2 - Elvefom  |
|   |  |  | H390 - Deponi   |



## S-2952

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tidemands gate 11, Eckersbergs gate 20 og del av Gyldenløves gate 38.

**Vedtaksdato:** 20.01.1988

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198806980](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Tidemands gate 11, Eckersbergs gate 20 og del av Gyldenløves gate 38.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Felt A reguleres til følgende formål i tidsrekkefølge:

1. Byggeområde for ambassade.
2. Byggeområde for boliger dersom den aktuelle bruk til ambassade opphører.  
Felt B reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

§ 3. Innenfor planens felt A og B kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal i felt A ikke overstige 0,75, i felt B skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,4. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.

§ 4. Bebyggelsen skal ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Eventuell sammenbygning mellom eksisterende bygning mot Tidemands gate og ny bebyggelse mot Eckersbergs gate i felt A tillates bare i 1 etasje.

§ 5. Det skal sikres nødvendig plass for parkering på egen grunn, fortrinnsvis i garasjeanlegg. Parkeringsdekningen skal tilfredsstillende de generelle parkeringsnormer for Oslos indre sone.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for lek og opphold, jfr. paragraf 69 nr 3 i plan- og bygningslov. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Trerekken langs Eckersbergs gate som vist på planen skal bevares.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Geodataavdelingen

#### **GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

#### **Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i terrenget.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.  
I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

S-3517



## S-3517

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gyldenløves gate 38 m.fl. som omreguleres fra byggeområde for bolig til spesialområde-bevaring (bolig).

**Vedtaksdato:** 24.04.1996

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199405045](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**REGULERINGSBESTEMMELSER** i tilknytning til reguleringsplan for Gyldenløves gate 38 mfl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde bevaring (bolig).


§ 3. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 4. Dersom en bygning må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal den ved eventuell gjenoppbygging ha tilnærmet samme volum, form og utseende som opprinnelig bygning.

Bygningene tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

§ 5. Nybygg eller hovedombygging skal tilfredsstille krav til sikring mot støy i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 282/Kommuneplan 2015 - Oslo m.fl. og Oslo 2020 - Smart, trygg og grønn!



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen](http://nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen)**

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.

**48022111**



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](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**r 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Gyldenløves gate 38A 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 429, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## 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



