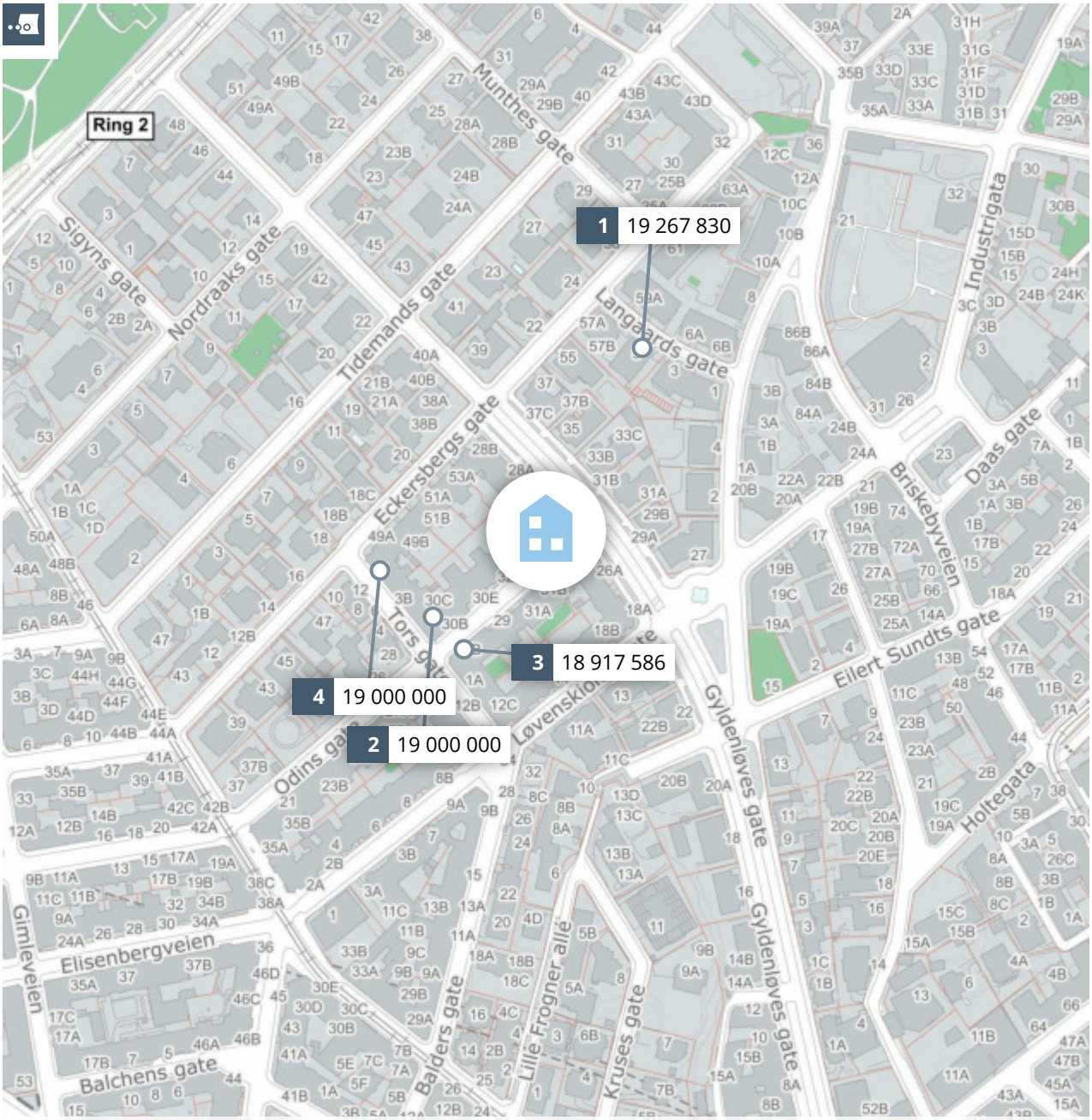
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE I ODINS GATE 34A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Protokoll årsmøte 2025
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter og husordensregler
Reguleringskart
Regulering
Arealbekreftelse
Ekspedisjons-dokument
Ferdigattester
Byggetegning
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 34 A, 0260 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1924

GNR 212 BNR 726 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

18 900 000

-	18 900 000	121 935
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m²	24 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	5 246
Formue	45 963
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langaards gate 5 132 m² 1929 1. etg 3 sov			31.10.2024	18 300 000	**18 900 000**	367 830	19 267 830	**145 968**
2	Odins gate 30 A 168 m² 1903 5. etg 3 sov			26.09.2024	19 500 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**113 095**
3	Tors gate 1 B 146 m² 1913 2. etg 3 sov			04.09.2024	19 500 000	**18 900 000**	17 586	18 917 586	**129 573**
4	Tors gate 5 172 m² 1904 2. etg 3 sov			03.09.2024	19 750 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**110 465**

Aksje: 347-369. Dette er en særdeles flott leilighet med attraktiv beliggenhet i rolig gate på Frogner. Her bor du tilbaketrukket til i ærverdige omgivelser, men allikevel innenfor kort vei til alt av spisesteder, forretninger og servicetilbud. Leiligheten kan skilte med smart planløsning, høy standard og flere spesialtilpassede løsninger etter omfattende oppgradering i 2016.

Kort fortalt
- Stor 5-roms leilighet med familievennlig planløsning
- Gjennomgående eksklusive og påkostede detaljer
- Flere snekkertilpassede løsninger og garderobeskap
- Tre oppholdssoner på rekke med store vindusflater
- Designkjøkken med Gaggenau/Miele hvitevarer
- 3 romslige soverom og 2 omkledningsrom
- 2 bad og gjestetoalett
- Balkong på ca. 6 kvm
- Tre disponible boder med god lagringsplass
- Hyggelig felleshage med frodig beplantning

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom.

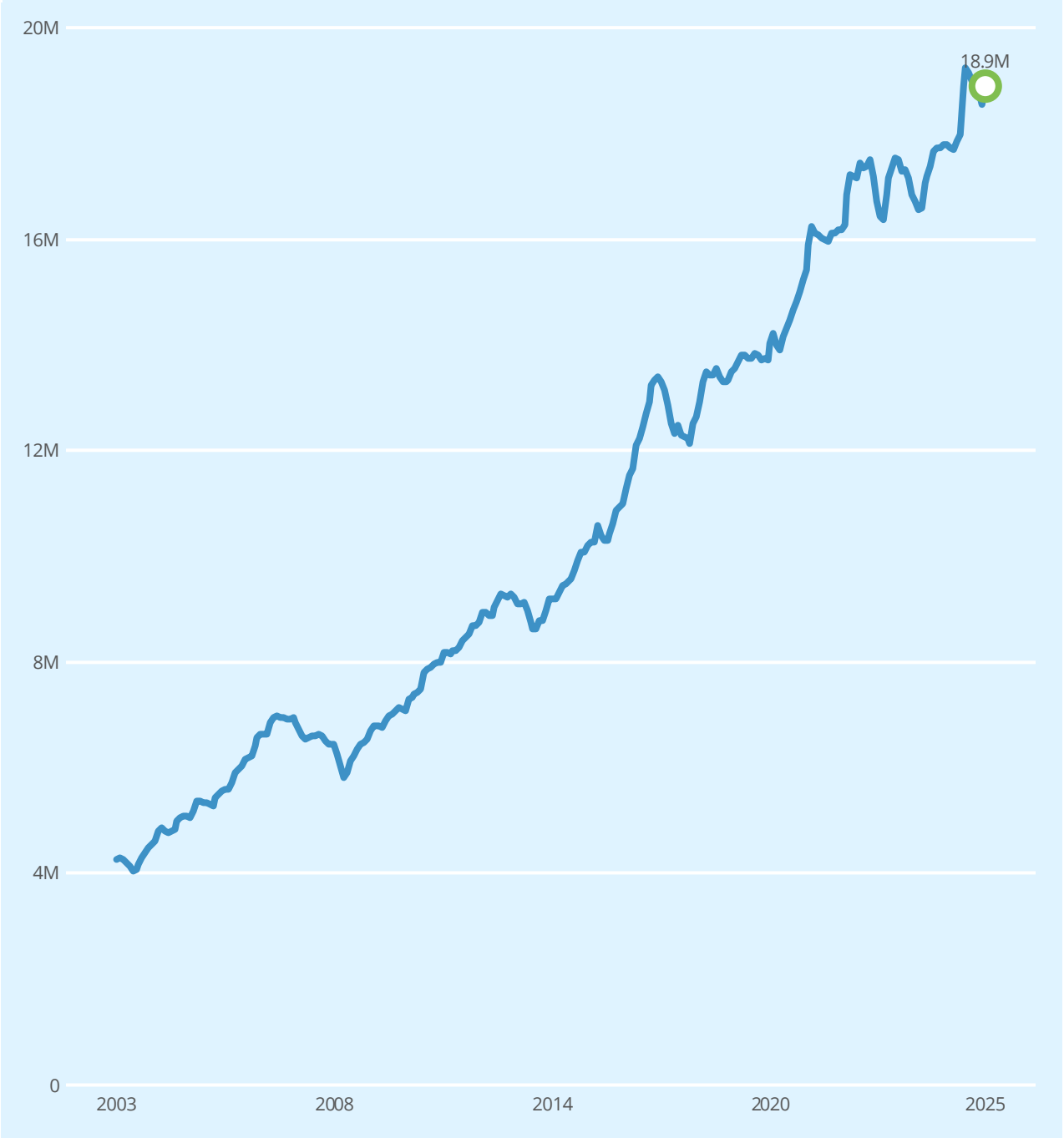
Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

19.8M
19.3M
18.8M
18 182 000 Prisantydning i snitt
17.8M
17.3M
16.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
131
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

10.8M
10.5M
10.2M
10 110 000 Salgspris i snitt
9 841 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 755 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

125 193 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

121 935 Odins gate 34 A Totalpris 18 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Odins gate 34 A, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 726
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1693 **Referansenummer:** YT7452

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

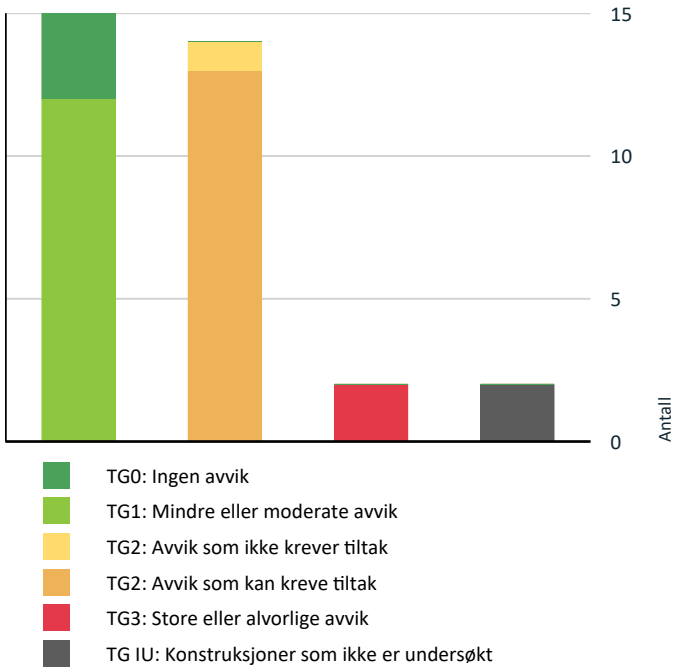
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er tilsendt fra megler.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

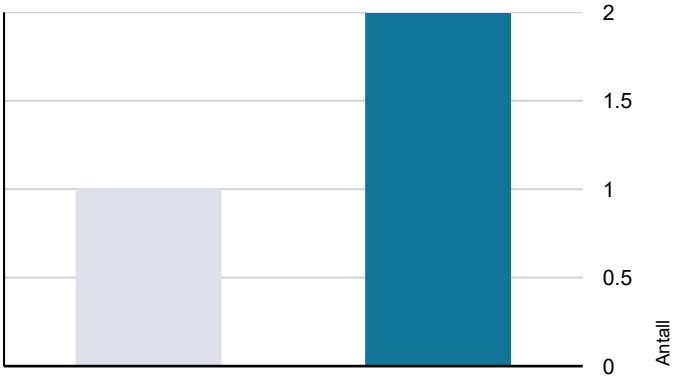
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 1 - Ved hovesoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 1 - Ved hovesoverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 - Ved hovesoverom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 - Ved hovesoverom > Overflater Gulv Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med teglstein utvendig pusset og malt.

Veggene er kun inspisert fra balkong og bakkenivå, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden til de andre delene av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ødelagt og manglende puss, trolig i forbindelse med innsetting av balkongdøren. I tillegg er det avflasset puss høyere oppe på fasaden over balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet og manglende puss kan føre til redusert beskyttelse mot fukt. Det anbefales å utbedre pusskader.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolérglass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utvendig oppsprekking av trevirke og betydelig avflasset maling på karmer og rammer. Beslagene er av eldre dato og viser tydelig slitasje, med rust og avflassing av beskyttende belegg. På soverom er det montert ramme til innvendige trelameller som hindrer full åpning av vinduene. Innvendig er det oppsprekking i enkelte utforinger, samt oppsprekking i skjøter mellom vinduer og utforinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsprekking gir risiko for fuktinntrengning. Det må regnes vedlikehold og utbedring av skadede flater og tetting, samt justering eller endring av innvendig ramme for lameller. Beslag har behov for utskifting og utbedring.







TG 1 Balkongdør

Malt trebalkongdør med isolérglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brannklassifisert entrédør.

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør mot baktrapp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom på ca. 6 m².
Oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i aluminium.
Terassebord trevirke på gulvet.

Spesifikt forbehold:

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering av terrassebordene.

Det samme gjelder undersiden av balkongen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Dette medfører at følgende punkter ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har ventilering eller lufting (dersom relevant).
Videre er det ikke mulig å undersøke om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør, eller om det har skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen. Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagt, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader eller vesentlig slitasje ikke avdekkes før tilstrekkelige undersøkelser er gjennomført.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte og tapetserte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er oppsprekking i enkelte skjøter og hjørner på profiler i himlingen.

Det er påvist bom/hulrom under flere fliser i entréen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsprekking i himlingsprofiler er hovedsakelig kosmetiske.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag (stubbeloft) som etasjeskiller.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser. Kontroll er kun utført på to rom i etasjen, noe som medfører at det kan forekomme avvik i andre rom som ikke er registrert.

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.

11 mm målt på en lengde på 2 m fra peis og ut i rommet på spisestuen.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggåret.
Peis fra 2016, opplyser eier.
Vedovn i hall.

Eier opplyser at det ble utført piperehabilitering av skorsteiner med støp i 2014.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Det mangler ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet.

Pipeløpene er ikke synlige, da det er montert plassbygde skaper foran. For teglsteinspiper skal alle fire sider være tilgjengelige for inspeksjon. Avviket gjelder begge pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

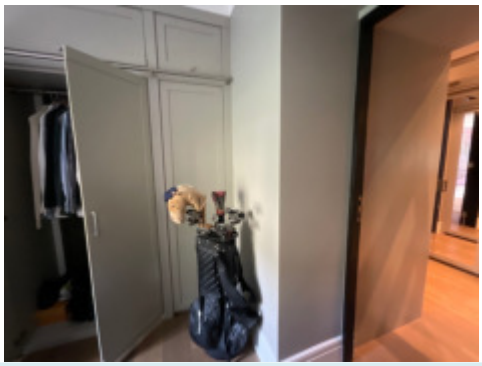
Manglende ildfast plate og utilgjengelige pipeløp kan utgjøre en brannsikkerhetsrisiko. Det anbefales å etablere ildfast plate i henhold til gjeldende forskrifter. Videre anbefales det å kontakte Brann- og redningsetaten i Oslo kommune for nærmere kontroll av ildsted og pipeløp før evt tiltak igangsettes. Det tas forbehold om at kostnadsestimat kan endres etter utført tilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2016.

Det er forevist bekreftelse fra Metro Rør AS som bekrefter at de utførte arbeider på våtommet som bekrefter at det er benyttet sveise topp membran, begge bade gulv, og utført iht. våtroms regler. I tillegg er det senere opplyst at det er benyttet smøremembran på vegger.

Det er begrenset dokumentert utførelse av arbeider.

Det foreligger blant annet ikke FDV (forvalting/drift/vedlikehold) for alle arbeidene.
Det er forevist produktdatablader på en flere VVS komponenter, samt FDV for enkelte av disse.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

I hjørnet mellom gulv og vegg i dusjen er det litt svertesopp.
Eier opplyser at fuger er vasket etter befaring. Dette er ikke kontrollert i etterkant.

Silikonfugen har stedvis sluppet fra flisen, noe som fremstår som kosmetisk, men kan skyldes alkalier, da dette er synlig i det aktuelle området.

Det er registrert noe alkalieutfelling i fuger og under silikon. Ved større forekomst kan alkalier svekke vedheften til underlaget av fliser eller fuger.

Nederste del av dørlisten er avflasset og fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Svertesopp og silikon som har sluppet bør rengjøres eller erstattes.

Alkalieutfelling kan over tid redusere vedheft og bør følges opp.

Fuktskadet dørlist bør skiftes ut eller utbedres.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med synlig banemembran under slukets klemring.

Sjekklister og bekreftelse på gulvmembran foreligger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller innebygget fuktsikring på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og holdbarheten på våtrommets fuktsikring. Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med underskap.
Vegghengt ett-greps armatur.
Dusjhjørne med glassvegg og innfellbar glassdør.
Integrert dusjbatteri og hånddusj på vegg.
Regndusj integrert i himling.
Vegghengt toalett.
Håndkletørker på vegg.

Synlig spalte for synliggjøring av evt. lekkasjevann under klosett, samt synlige overløp på vegg fra innebyggede servantarmatur og dusjarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av innebygget sisterne og innebygde armaturer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og holdbarheten.
Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Far soverom mot dusjen.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

Generell

Bad fra 2016.

Det er forevist bekreftelse fra Metro Rør AS som bekrefter at de utførte arbeider på våtommet som bekrefter at det er benyttet sveise topp membran, begge bade gulv, og utført iht. våtroms regler. I tillegg er det senere opplyst at det er benyttet smøremembran på vegger.

Det er begrenset dokumentert utførelse av arbeider.

Det foreligger blant annet ikke FDV (forvalting/drift/vedlikehold) for alle arbeidene.
Det er forevist produktdatablader på en flere VVS komponenter, samt FDV for enkelte av disse.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

I dusjsonen er det registrert en del alkalieutfelling i fugene, og en flis i dusjen har delvis sluppet litt fra underlaget. Eier opplyser at de har engasjert murmester til feste flisen og bytte ut skadet fuger etter befaringen. Dette er ikke kontrollert i etterkant.

Det er også observert svertesopp i hjørnet mellom gulv og vegg i dusjen. Eier opplyser at fuger er vasket etter befaring. Dette er ikke kontrollert i etterkant.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Alkalieutfelling kan svekke vedheften over tid og bør følges opp.

Fuger med svertesopp bør skiftes ut. Videre utvikling bør følges opp ved jevnlig kontroll.

Svertesopp og silikon som har sluppet bør rengjøres eller erstattes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med synlig banemembran under slukets klemring.

Sjekklister og bekreftelse på gulvmembran foreligger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller innebygget fuktsikring på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og holdbarheten på våtrommets fuktsikring. Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbelservant.
Vegghengte ett-greps armaturer.
Servantskap med skuffer.
Speilskap.
Dusjhjørne med glassvegg og innfellbar glassdør.
Integrert dusjbatteri og hånddusj på vegg. Regndusj integrert i himling.
Vegghengt toalett.
Håndkletørker på vegg.

Synlig spalte for synliggjøring av evt. lekkasjevann under klosett, samt synlige overløp på vegg fra innebyggedet dusjarmatur.
Det er opplyst at lekkasjesikring fra innebygget servantarmatur er ført under servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon for innbyggerne innebygd servantarmatur og innebygget dusjarmatur eller innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og holdbarheten.
Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD 1 - VED HOVESOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra omkledningsrommet, men bak utlektig er det murkonstrukjon som inenbører at det ikke er fysik mulig å gjennomføre fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger i våtsonen med fuktindikator (overflatesøk med Protimeter MMS2).
Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet rundt dusjarmatur og i nedre del av vegg.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti, da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner, plastsjikt, luftspalter osv.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med fronter og skapinnredning i sort tremønstret utførelse.
Benkeplater av kompositt med nedfelt med avfallskvern.
Ett-greps armatur fra Quooker.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Komfyr.
Kombiovn.
Kjøl-/fryseskap.
Vinskap.
Komfyrvakt.
Oppvaskmaskin.
Waterguard.

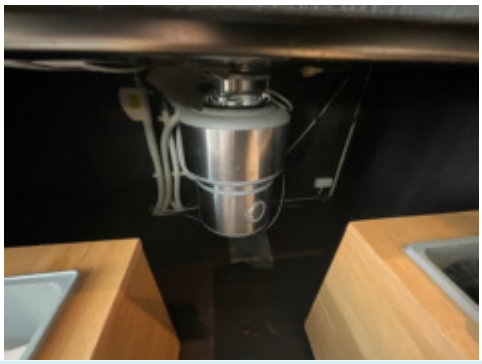
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er installert matavfallskvern i kjøkkenvask. Slike installasjoner er ikke tillatt tilknyttet offentlig avløpsnett i Oslo kommune, jf. kommunens sanitærreglement.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruken kan medføre risiko for driftsproblemer i avløpssystemet og pålegg om fjerning fra kommunen.
Nærmere undersøkelser anbefales og matavfallskvernen må påregnes frakobles og fjernes. Matavfall skal sorteres i henhold til gjeldende renovasjonsordning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Integrert ventilator i himling med komfyrvakt.

Det er ukjent om ventilatoren har kullfilter eller om den går til luftekanal eller til det fri. Dersom ventilatoren har kullfilter, vurderes dette som tilstandsgrad 2 i henhold til standarden for utførelse av tilstandsrapport.

Det anbefales å undersøke ventilatoren nærmere.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal kan det være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten og det kan være vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv med varme.
Tapetserte veggflater.
Servantinnredning med dører i sort tremønstret utførelse.
Vegghengt ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.

Det er opplyst at avrenning fra sisterne og innebygget servantarmatur er ført under servant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon for innbyggerne innebygd servantarmatur og innebygget sisterne.
Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3 og kostnad settes med bakgrunn i manglende ventilering.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på innbygget sisterne og armatur, om mulig, samt installere waterguard, dersom dette ikke er montert.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å etablere ventilering av rommet. Det tas forbehold om at kostnadsestimatet kan endres etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Samlestokk for vannrør er plassert i kottet og over himlingen på et bad.
Stoppekran er plassert i kott og på et soverom.

Undersøkelse av vannledninger er begrenset til synlige deler av systemet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stigledninger frem til anlegget er i kobber og av eldre dato.

Samlestokk for vannrør til bad 2 er plassert over himlingen, bak en gipsplate med inspeksjonsluke. Vannrørene er ikke ført til et lekkasjesikkert skap, og installasjonen er dermed ikke en del av et lukket, vannskadesikkert rørsystem.

Tilsvarende løsning er registrert i kott, her er det åpent system men ikke registrert sluk i gulvet.

Rør-i-rør-system som legges skjult i vegg/tak eller i systemhimling, må legges med fordelersystem i vanntett skap med avløp til våtromsgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det er ikke behov for utbedringstiltak av vannrør i kobber siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan lekkasjer med påfølgende skader plutselig oppstå på eldre type anlegg uten noen form lekkasjesikring.







TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.

Undersøkelse av avløpsrør er begrenset til synlige deler av systemet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen skjer primært gjennom ventiler i vindusrammer, eventuelle spalter, samt naturlig avtrekk via sjakter eller skorsteinsløp. Det er normalt ikke ventilrister eller ventiler i yttervegg i denne typen bygårdsleiligheter. Ventilasjonens effektivitet avhenger av vinduer som åpnes jevnlig og eventuell ettermontert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke ventiler i yttervegger eller spalter i vindu, bortsett fra åpning bare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å sikre bedre luftutskifting ved å bruke vindusventiler aktivt og vurdere ettermontering av veggventiler eller mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, der dette er praktisk mulig. Tiltakene bør gjennomføres med hensyn til byggets konstruksjon og gjeldende krav til brannsikkerhet og bevaringsverdi.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i hall.

Synlig waterguard montert ved gulvet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Servant.
Vegghengt ett-greps armatur.

Det er opplyst at lekkasjesikring fra innebygget armatur er ført til badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på innebygd armatur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og holdbarheten.
Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Andre VVS-installasjoner - 3

Tilstandsrapport

Utslagsvask i stål med vegghengt armatur i kott.

Synlig Waterguard ved gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i skapet på et soverom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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.
Sikringsskapet er plassert gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg i 2016.

   Samsvarserklæring foreligger.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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 forenklede 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.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

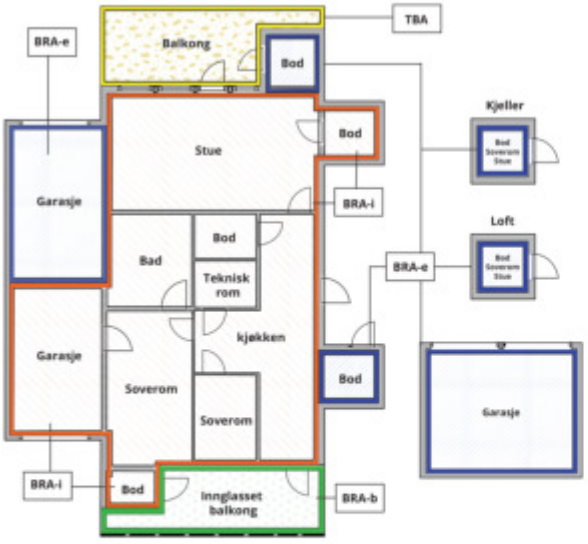
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	155			155	6		155
Kjeller		10		10			10
Loft		14		14		6	20
SUM	**155**	**24**			**6**	**6**	**185**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Hall, Gang, 2 Omkledningsrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Bad 2, Bad 1 - Ved hovesoverom, 3 Soverom, Kott		
Kjeller		2 Boder	
Loft		Bod ((gulvareal pa ca. 20 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stuen er ca. 2,62 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av byggets vinkler og manglende tilgang til godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdagen, må det påregnes økte toleranser for oppgitte arealer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt og faktisk størrelse på leiligheten, noe som i sin tur kan påvirke verdianslaget. Det anbefales at det gjennomføres en 3D-skanning av leiligheten for å fastslå arealet med større presisjon. Videre bør det foretas en kontrollmåling etter at godkjente byggetegninger er fremlagt, for å bekrefte arealet med større sikkerhet før et eventuelt salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er tilsendt fra megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.
Uten dokumentasjon eller inngående undersøkelser kan det ikke konkluderes med om branncelleinndelingen er utført i henhold til gjeldende krav. Eventuelle avvik kan påvirke brannsikkerheten og evnen til å begrense brannspredning.
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra byggeprosessen eller gjennomføre en spesifikk brannteknisk gjennomgang.

Leiligheten har utgang via to trapperom.
Det videre ikke vurdert om videre rømningsvei er tilfredstillende iht gjeldende forskrift.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	154	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Morten Aass	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	726		0	1226.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odins gate 34 A

Hjemmelshaver
Gyldenløvesgate Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
18/Aksjeselskapet Gyldenløvesgates Byggeselskap	833018612	18		Aksjonær: Persson, Madelaine - Medaksjonær: Aass, Morten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1938

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.
• Tilbakeholdt 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, TG0:**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. Strakstiltak 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 Rapportsammendrag 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 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 bruker av 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet 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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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 byggemeldte tegninger, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen 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 tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - 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-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YT7452

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250309

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Madelaine Persson	Morten Aass

Gateadresse
Odins gate 34A

Poststed	Postnr
Oslo	0260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4453423

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250309

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250309

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport kommer.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rottefeller ligger ute i bakgård

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250309

Tilleggskommentar

Noe rå lukt i kjellerboden

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250309

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madelaine Persson	e0bb6c85e5bf880c7886f a589acd7e2247a12b39	22.05.2025 10:05:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Aass	cd01a4fc99b507b664302 1155852e316233553ef	01.06.2025 12:24:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250309

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

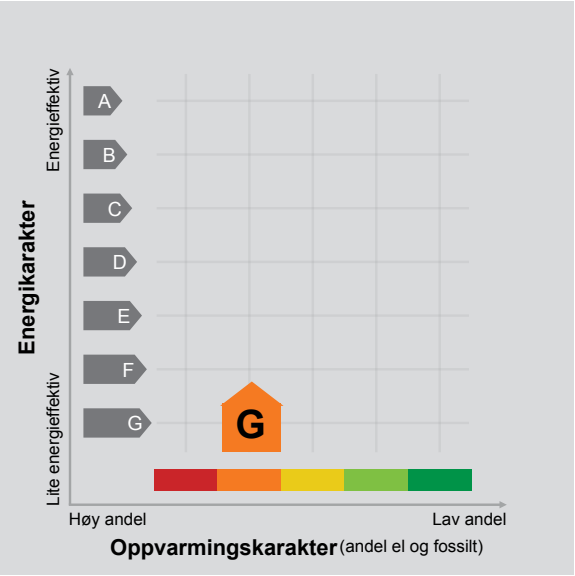
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Odins gate 34A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504691
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116497
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 18 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere
v/Anders Myren Røste

Deres ref.: 8471154 Vår ref.: 1826-1-18 Dato: 02.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Aksjeselskapet Gyldenløvesgates Byggeselskap
Organisasjonsnr:	833018612
Aksjonær:	Persson, Madelaine
Medaksjonær:	Aass, Morten
Leilighetsnummer:	18
Aksjeboenhetsnumer:	18
Adresse:	Odins gate 34 A, 0260 OSLO
Aksjenummer:	347-369
Gnr.	212
Bnr.	423

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 50795659.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjer i selskapet må ikke overdras uten styrets skriftlige samtykke. Søknad om overdragelse skal sendes forretningsfører for skriftlig godkjenning før overdragelse og innflytting kan finne sted. Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer. Ved overdragelse av aksjer påløper det selger en avgift på 2 000,- til aksjelaget ref. vedtektene. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 091,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		2 845,50 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		2 845,50 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		2 845,50 fra 01.06.2025
Eiendomsskatt	2 845,50	
Bredbånd	416,00	
Fellesutgifter	4 830,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 878,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	45 963,-
Gjeld:	0,-

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Andreas Dobloug, e-post: gyldenlovesgates-byggeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Gyldenløvesgates Byggeselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSMALING 22. APRIL 2025

Tirsdag 22. april 2025 fra klokken 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Gyldeløvesgates Byggeselskap AS. Møte ble avholdt i Krypten i Uranienborg kirke.

18 av 34 aksjonærer møtte. Disse representerte 347 aksjer av 660. I tillegg ble det fremlagt to fullmakter som representerte 34 aksjer. I alt var altså 20 aksjonærer med 381 aksjer representert.

Forretningsfører fra OBOS møtte – i likhet med i fjor – ikke opp på generalforsamlingen, og har ikke svart på styrets spørsmål om hvem som eventuelt ville møte fra OBOS.

Sak 1 – Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b) Valg av møteleder og referent
Vedtak: Andreas Dobloug ble valgt som møteleder og Silje Aga Rogan som referent.

c) Valg av protokollvitner
Vedtak: Hans Gustav Borch og Håvard Berge ble valgt som protokollvitner.

d) Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og det ble åpnet for spørsmål og kommentarer. Det var ingen særskilte merknader ut over at det ble stilt spørsmål ved OBOS' mangelfulle oppfølging av selskapet. Styret redegjorde for situasjonen. OBOS var som nevnt ikke til stede og kunne dermed ikke svar på spørsmål.

Vedtak: Årsberetningen tas til orientering.

Sak 3 – Årsregnskap og budsjett

a) Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått av styrets leder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Det var budsjettert med et underskudd på 2 251 kr i 2024. Resultatet ble et overskudd på 116 715 kr. Årsaken til overskuddet er at oppussing av dørene ble utsatt til våren (etter årsskiftet).

Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

b) Budsjett

Det ble gitt anledning til å stille spørsmål til budsjettet for 2025, som var utsendt i forkant sammen med sakspapirene. Styret informerte om at det er budsjettert med et underskudd på om lag 500 000 kr, det vil si at det skal brukes av oppsparte midler, til vedlikehold.

Styrets forslag til vedtak: Budsjett for 2025 godkjennes.

Vedtak: Budsjett for 2025 vedtas.

Sak 4 – Valg

a) Valg av styret

I perioden 2024/2025 har styret bestått av leder Andreas Dobloug og følgende medlemmer: Silje Aga Rogan, Hans Kristian Rød og Christopher Leegaard. Bernt Villars Dahl har vært varamedlem.

Christopher Leegaard (O 34 A) og Hans Kristian Rød (G 28 B) sitter i styret til 2026. Plassene til Andreas Dobloug (O 34 A) og Silje Aga Rogan (O 34 B) er på valg i 2025. I tillegg velges varamedlem årlig.

Det er ikke foreslått noe honorar til styret.

Valgkomiteens innstilling: Andreas Dobloug og Silje Aga Rogan gjenvelges, og Andreas Dobloug fortsetter som styreleder. Mattis Sveine (G 28 B) velges som varamedlem for ett år. Forslaget innebærer at styret blir uforandret i neste valgperiode, men med nytt varamedlem.

Vedtak: Valgkomiteens forslag ble godkjent.

b) Valg av valgkomité

Valgkomiteen har foreslått følgende valgkomité: Bergljot Voie (O 34 B) og Britt Sunde Trondsen (G 28 A).

Vedtak: Valgkomiteens forslag ble godkjent.

c) Valg av revisor

Selskapet har i dag BDO AS som revisor. Styret foreslår at dagens ordning videreføres.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent

Sak 5 – forslag fra styret

a) Endring av vedtektene mht. til fastsettelse av leie

Styret har foreslått to endringer i vedtektene og leievilkårene. Den første gjelder justering av leie og den andre gjelder vedlikehold av balkonger.

Det følger av borettslagsloven § 1-4 andre ledd at reglene i kapittel 5 også gjelder for boligaksjeselskap.

I borettslagsloven § 5-19 tredje ledd står det at: «Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»

I våre leievilkår i punkt 1 står det:

> *«Den månedlige leie som til enhver tid er fastsatt av generalforsamlingen betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes årlig av den ordinære generalforsamlingen med virkning fra 1. mai i vedtaksåret. […]»*

Våre leievilkår er i strid med reglene som gjelder for boligaksjeselskap i borettslagsloven, og bør av den grunn endres.

Ordningen i leievilkårene er i tillegg lite praktisk fordi regnskap og budsjetter følger kalenderåret, mens leien ifølge leievilkårene fastsettes først i april med virkning fra 1. mai. Det innebærer at budsjettet for kommende år som utarbeides av styret i desember, må baseres på en antakelse om hvilke leieinntekter generalforsamlingen vil fastsette fire måneder senere. De siste årene har dette vært løst ved å ha en ekstraordinær generalforsamling der leien for kommende år har blitt fastsatt i desember. En slik ordning samsvarer egentlig hverken med loven eller vedtektene, og er dermed ikke en god løsning.

For å få våre leievilkår i samsvar med loven, samt å sikre en bedre økonomiforvaltning av selskapet og å unngå unødige ekstraordinære generalforsamlinger, foreslår styret å endre leievilkårene slik at de på dette punktet samsvarer med loven.

Styret foreslår at leievilkårene punkt 1 får følgende ordlyd:

> *«Den månedlige leie betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes av styret. Leiesatsen skal normalt justeres årlig i forbindelse med styrets budsjettarbeid i desember med virkning fra 1. januar. […]»*

Styrets forslag til vedtak:

De tre første setningene i leievilkårenes punkt 1 får følgende ordlyd:

«Den månedlige leie betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes av styret. Leiesatsen skal normalt justeres årlig i forbindelse med styrets budsjettarbeid i desember med virkning fra 1. januar.»

Vedtak:

De tre første setningene i leievilkårenes punkt 1 får følgende ordlyd:

«Den månedlige leie betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes av styret. Leiesatsen skal normalt justeres årlig i forbindelse med styrets budsjettarbeid i desember med virkning fra 1. januar.»

b) Endring av vedtektene med hensyn til vedlikehold av balkonger

Hvordan ansvaret for vedlikehold skal fordeles mellom selskapet og aksjonærene, kan reguleres gjennom vedtektene eller leievilkårene, jf. borettslagsloven §§ 5-12 femte ledd og 5-17 fjerde ledd. På dette punktet har vi med andre ord avtalefrihet så lenge det vedtas etter reglene for vedtektsendringer.

I starten var det kun et fåtall av leilighetene som hadde balkonger. I dag er situasjonen at nesten alle leilighetene unntatt sokkelleilighetene har balkong. I praksis er balkongene blitt en del av fasaden mot bakgården. Behovet for vedlikehold er ulikt. Balkongene på toppen er mer utsatte.

I dagens leievilkår i punkt 4 er den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt regulert. Balkongene er særskilt regulert i f). Der står det:

> *«Aksjonæren plikter forsvarlig vedlikehold av leiligheten innenfor entredøren. Den nærmere avgrensning av aksjonærens vedlikeholdsplikter er som følger. […]*
>
> *f) Balkonger*
>
> *Den enkelte aksjonær som har balkong er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av denne. Ved mislighold kan selskapet på eget initiativ utføre reparasjoner/vedlikehold og sende regningen til den enkelte aksjonær som er eier av balkongen.»*

For noen av balkongene er det vedvarende utfordringer med at nedbørsvann renner inn mot veggene på bygget og ikke ut i tiltenkte renner og løp. Det er gjort forsøk på utbedringer i form av rensning av renner og løp, samt tetting inn mot veggene. Vann på avveie gir grønske på veggene og kan kanskje føre til skader på bygget. I tillegg er det til sjenanse for naboene under.

Som det følger av leievilkårene, kan styret tvinge gjennom vedlikehold av balkongene ved å utføre det selv og sende regningen til den enkelte aksjonær. Terskelen for et slikt tiltak er imidlertid høy, særlig når utbedringer har vært forsøkt uten hell. Reguleringen innebærer også en risiko for ressurskrevende tvister mellom selskapet og aksjonærene.

Styret er derfor bekymret for at terskelen for å få gjennomført nødvendig vedlikehold av balkonger for å ivareta bygget i praksis blir for høy, og at vedlikehold av balkonger kan bli en kime til konflikt fremover. En mulighet er å overføre ansvar for vedlikehold av balkonger helt eller delvis til selskapet.

Styret foreslår å beholde utgangspunktet med at den enkelte aksjonær har vedlikeholdsplikt for balkongene, men foreslår samtidig å åpne for at styret kan utvise et skjønn og vedta at kostnader kan dekkes helt eller delvis av selskapet forutsatt at tiltak er nødvendig av hensyn til fellesskapet eller andre aksjonærer. Endringen er ikke ment å gi den enkelte aksjonær noen rett til at selskapet dekker kostnadene for vedlikehold av balkonger, men å åpne for muligheten dersom det etter de konkrete omstendighetene fremstår som rimelig at selskapet tar hele eller deler av kostnadene. Ulempen ved en skjønnsmessig regulering er at det kan føre til en risiko for forskjellsbehandling. Styret tror imidlertid at fordelene ved en mer fleksibel regel er større enn ulempene og foreslår følgende tillegg til dagens bestemmelse:

> *«Aksjonæren plikter forsvarlig vedlikehold av leiligheten innenfor entredøren. Den nærmere avgrensning av aksjonærens vedlikeholdsplikter er som følger. […]*
>
> *f) Balkonger*
>
> *Den enkelte aksjonær som har balkong er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av denne. Ved mislighold kan selskapet på eget initiativ utføre reparasjoner/vedlikehold og sende regningen til den enkelte aksjonær som er eier av balkongen.*
>
> *Ved tiltak som er nødvendig for å ivareta fasaden, bygget eller sikkerhet, kan styret vedta at selskapet dekker kostnader til vedlikehold av balkonger helt eller delvis.»*

Styrets forslag til vedtak:

Leievilkårene punkt 4 bokstav f) får følgende tillegg: *«Ved tiltak som er nødvendig for å ivareta fasaden, bygget eller sikkerhet, kan styret vedta at selskapet dekker kostnader til vedlikehold av balkonger helt eller delvis.»*

Vedtak:

Leievilkårene punkt 4 bokstav f) får følgende tillegg: *«Ved tiltak som er nødvendig for å ivareta fasaden, bygget eller sikkerhet, kan styret vedta at selskapet dekker kostnader til vedlikehold av balkonger helt eller delvis.»*

Før neste generalforsamling skal det utredes hvorvidt det er hensiktsmessig å flytte ansvaret for vedlikehold av balkonger over til selskapet.

c) Oppussing av vinduer

Boligselskapet har mottatt tilbud på nye vinduer samt maling av vinduer fra to malermestere. Det ene, Alliero, anser vi som uaktuelt etter alle utfordringene vi har hatt med kvaliteten på

arbeidet som er utført i 2024. Styret jobber videre med et av tilbudene og håper at vi kan få inn et annet anbud slik at vi kan sammenligne priser.

Anbudet vi har mottatt fra Juul og Bratfoss inneholder mange usikkerhetsmomenter som trenger avklaring.

Vedtak:

Styrets redegjørelse ble tatt til etterretning.

***

Det var ingen forslag fra beboerne. Mer var derfor ikke til behandling. Møte ble hevet.

Protokollen signeres digitalt av protokollvitnene. Reviderte vedtekter ligger vedlagt protokollen.

Vedtekter

Sist endret på generalforsamlingen 25. april 2024

§ 1
Aksjeselskapet Gyldenløvesgates byggeselskap er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen matr. nr. 34 til Odinsgate og nr. 28 til Gyldenløvesgate. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2
Aksjekapitalen skal utgjøre kr. 330.000,-, fordelt på 660 aksjer à kr. 500,- lydende på navn. Aksjekapitalen skal være fullt innbetalt.

§ 3
Aksjonær som innehar minst 23 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 4 værelser, pikeværelse og kjøkken, og aksjonær med minst 17 aksjer til en leilighet på 3 værelser, pikeværelse og kjøkken. Aksjonær som innehar minst 10 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 2 værelser og kjøkken. Denne rett er avhengig av at all til enhver tid skyldig husleie for vedkommende leilighet er betalt.

Aksjenes omsettelighet er begrenset idet aksjene kun kan omsettes sammen med leieretten til den tilhørende leilighet. Aksjeeier skal selv bebo den tilhørende leiligheten. Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer. En person kan kun bebo og kjøpe aksjer tilhørende en leilighet. Aksjonærene har således ikke forkjøpsrett til aksjer.

Ved overdragelse av aksjer påløper det selger en avgift på 2000 kroner.

§ 4
Felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter antall aksjer (aksjebrøk). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de aksjonærene det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

§ 5
Aksjer i selskapet må ikke overdras uten styrets skriftlige samtykke. Søknad om overdragelse skal sendes styret for skriftlig godkjenning før overdragelse og innflytting kan finne sted.

§ 6
Fremleie helt eller delvis er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk.

§ 7
Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbyttet skal aldri utgjøre mer enn 5 % av de innskutte penger.

§ 8
Selskapets forretninger ledes av et styre på 4 medlemmer. Generalforsamlingen velger styrets leder, som sammen med et styremedlem tegner selskapets firma. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes honorar.

§ 9
Den ordinære generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 8-15 dagers skriftlig varsel.

§ 10
Generalforsamlingen velger styrets medlemmer for to år ad gangen, dog slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Alle oppgangene bør være representert i styret. Det velges også en vararepresentant for styret. Denne velges for ett år ad gangen. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på minimum to personer. Videre fastsetter generalforsamlingen styrets godtgjørelse, velger revisor og fastsetter revisors honorar og behandler andre saker som måtte foreligge. Styret forelegger årsberetning og revidert regnskap og sender dette til aksjonærene.

§ 11
Ethvert forslag som en aksjonær måtte ønske behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen 1. mars. Saker som skal behandles oversendes aksjonærene sammen med innkalling og dagsorden for møtet.

§ 12
På generalforsamlingen har enhver aksje 1 stemme, idet en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 23 stemmer. Aksjonærene kan fremmøte personlig eller ved skriftlig fullmakt til en annen aksjonær. For møtet føres protokoll.

§ 13
Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer og således at styrets formanns stemme i tilfelle stemmelikhet er avgjørende. Det forholdes med hensyn til forandring av lovene eller selskapets oppløsning i henhold til aksjeloven.

§ 14
Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/20 av den samlede aksjekapital. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegning av dokumenter og adgang til å møte gjelder reglene i §§ 10 og 11. Dog kan styret sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn bestemt i § 8.

§ 15
Mellom selskapet og leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamling.

Husordensregler

Med endringer vedtatt på generalforsamling 27.04.2005, 30.03.2006 og 21.04.2016.

1. Beboeren må alltid påse at leiligheten benyttes på en slik måte at det ikke er oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre beboere. Beboeren plikter å rette seg etter de regler som er vedtatt av selskapet. Det henstilles til ro såvel i leiligheten, balkongen og i oppgangene i tidsrommet fra kl. 23 om kvelden til kl. 6 om morgenen. Spesielt støyende arbeider utføres innenfor normal arbeidstid mellom kl. 7 og kl. 17 på hverdager. Beboeren oppfordres til å henge opp nabovarsel i forbindelse med selskapelighet som kan forstyrre resten av oppgangen.

2. Alle utgangsdørene, dørene til gårdsplassen og til loft og kjeller skal være smekket i lås hele døgnet. Ingen må la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

3. Vinduene i oppgangen eller i baktrapp må ikke stå åpne. Den som lukker dem opp, må også påse at de blir lukket igjen.

4. Leiligheten må behandles omsorgsfullt.

5. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Husdyrene må ikke luftes på gårdsplass uten tilsyn fra eier eller annen ansvarlig person.

6. Det må ikke legges ut mat til fugler o.l. Fuglebrett er ikke tillatt.

7. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i gårds- og portrom, trappeganger, kjeller og tørkeloft. Styret har fullmakt til å fjerne slike gjenstander. I sportsrommene skal det om vinteren kun oppbevares vintersportgjenstander og omvendt om sommeren dersom det ikke er adskilte rom. Sykler settes i oppsatte stativ i bakgården.

8. Vaskekjeller skal kun benyttes til vasking. Rommet må rengjøres etter bruk.

9. Det må ikke luftes gjennom entre og kjøkkendør. Takluker skal bare åpnes av vaktmester. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

10. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. ut av vinduer eller på luftebalkong. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. på egen balkong. Det skal ikke henge tøy til tørk eller lufting ute på søndag eller helligdag.

11. Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr ihht. gjeldende brannforskrifter.

12. Søppelkasser må ikke overfylles og alt avfall må legges i kassene på forskriftsmessig måte. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det henstilles til sortering av søppel.

13. Parkering av motorkjøretøy på gårdsplassen er forbudt.

14. Alle rom med vannledning må holdes oppvarmet i vinterhalvåret slik at frysing unngås. I vinterhalvåret holdes kjellervinduer lukket.

15. Beboerne skal straks det oppdages feil eller mangler som beboeren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, umiddelbart melde fra til styret v/formannen. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmester/rørlegger. Enhver henvendelse skal skje skriftlig til styret.

16. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på egen balkong. Markiser, trekk, solskjermer samt belysning skal være samsvarende med den standard som er fastsatt for byggeselskapet.

    Standarder:
    Markiser, trekk på innsiden av balkongvegger og solskjermer skal være av stoff og i en mellombeige farge samsvarende med den gjennomgående anvendte farge på bygget.
    Lampebelysning på vegg over balkonger skal være mest mulig ensartet og monteres på loddrett linje med de øvrige naboer over og under.

17. Det arrangeres halvårlige dugnader som et ledd i eiendommens jevnlige vedlikehold. Dersom en aksjonær ikke er representert på dugnaden og heller ikke har avtalt annet arbeid til glede for selskapet, kan selskapet kreve inn et dugnadsgebyr på 500 kroner.

* * *

Leievilkår

Med endringer vedtatt av generalforsamlingen 27.04.2005, 30.03.2006, 14.11.2006 og 22.04.2025.

1. Den månedlige leie betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes av styret. Leiesatsen skal normalt justeres årlig i forbindelse med styrets budsjettarbeid i desember med virkning fra 1. januar. Betales husleien senere enn 14 dager etter forfall belastes leietager med den til enhver tid gjeldende markedsrente, samt purregebyr. Ved gjentatt oversittelse av fristen for betaling av husleie er aksjonæren forpliktet til – uansett mulige mangler ved leiligheten – på forlangende og uten forutgående oppsigelse og søksmål straks å fraflytte og rengjøre leiligheten (jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9). Det samme gjelder også hvis aksjonæren misligholder noen annen av denne kontrakts bestemmelser. Selskapet er i så fall berettiget til å selge vedkommende leilighet for den pris som kan oppnås for den og fratrekke skyldig leie i salgssummen, som deretter tilstilles aksjonæren mot aksjer i transportert stand.
   Motkrav på eieren i anledning leieforholdet kan ikke gjøres gjeldende før forfalt leie er betalt.

2. Leiligheten skal benyttes som privat bolig.

3. Aksjonærene plikter å sende styret skriftlig søknad i de tilfeller aksjonæren planlegger å foreta:
   a) montering av balkong og tilhørende dør.
   b) forandring og utskiftning av eksisterende balkong, vinduer og ytterdør (leilighetens entre- og kjøkkendør)
   c) ombygging og forandring i leilighetens innredning
   Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjennelse fra styret.

4. Aksjonæren plikter forsvarlig vedlikehold av leiligheten innenfor entredøren. Den nærmere avgrensning av aksjonærens vedlikeholdsplikter er som følger.

   a) Det elektriske anlegg
   Selskapet vedlikeholder ledninger frem til sikringstavlen inne i leiligheten. Vedlikehold av tavlen og ledninger etc. innenfor denne påhviler aksjonæren.

   b) Ringeanlegg og automatisk døråpner
   Selskapet vedlikeholder låser på hovedinngangsdører og callinganlegget frem til dørtelefonen i de respektive leiligheter. Vedlikeholdet av dørtelefonen og evt. innvendige ringeledninger for øvrig påhviler aksjonæren.

   c) Rør- og sanitæranlegg
   Selskapet vedlikeholder tilførselsledninger for vann, installert av gården, frem til og med T-stykke på stigeledning. Aksjonæren vedlikeholder avløpsrør fra utslagsvasker og servanter til – men ikke med – avgreningsstykke på fallrør. Avløpsrør for bad og klosetter vedlikeholdes av gården, for bads vedkommende fra og med gulvsluk (dog ikke oppstaking).

   d) Ytterdører og vinduer

Ytre og indre vedlikehold påhviler leieboer, dog med det unntak at utvendig maling og flikk (i lukket posisjon) påhviler selskapet. (Med ytterdører menes leilighetens entré- og kjøkkendører.)

e) Aksjonæren sørger på egen hånd for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom, i den utstrekning ikke vedlikeholdet etter foranstående påhviler selskapet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, innvendige dører, vinduer, ruter, ovner med røkrør, låser, nøkler, elektriske ledninger, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting av vann- og avløpsrør og oppstaking til og med egen vannlås. Likeledes plikter aksjonæren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på aksjonærens bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, samt for besiktigelse m.v. – og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utført som etter selskapets skjønn er påkrevet.

Mangelfull oppfyllelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betrakte forholdet som vesentlig kontraktsbrudd.

f) Balkonger
Den enkelte aksjonær som har balkong er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av denne. Ved mislighold kan selskapet på eget initiativ utføre reparasjoner/vedlikehold og sende regningen til den enkelte aksjonær som er eier av balkongen.

Ved tiltak som er nødvendig for å ivareta fasaden, bygget eller sikkerhet, kan styret vedta at selskapet dekker kostnader til vedlikehold av balkonger helt eller delvis.

5. Ved fraflytting leveres leiligheten, samt loft- og kjellerrom ordentlig ryddig og rengjort.

6. Fremleie eller fremlån av leiligheten er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk (jf. Pkt. 2).
   Fremleiekontrakten mellom leier og fremleier skal være skriftlig og inneholde bestemmelse om rett til utkastelse etter tvangsfullbyrdelseslovens §3, nr.9, såvel for den som leier ut som for selskapet.

7. Oppstår tvist i anledning av denne kontrakt, vedtas Oslo som verneting.

8. Nye aksjonærer skal godkjennes av styret før leiligheten omsettes.

* * *

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Generalforsamling 2024
Gyldenløvesgates byggeselskap

Torsdag 25. april 2024 kl 18:29-20:00

Krypten, Uranienborg kirke

Dagsorden

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Valg av møteleder og referent
    Styrets forslag:
        Referent: Silje Aga Rogan
        Møteleder: Andreas Dobloug
    c. Valg av to protokollvitner
    d. Godkjenning av dagsorden

Saker til behandling

2. Styrets årsberetning 2
3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024 5
4. Valg 11
5. Forslag fra styret 11
a. Rehabilitering av vinduer 11
b. Vedlikehold av dører 12
6. Innkomne forslag 12
a. Regulering av fordeling av felleskostnader 12
b. Ønske om 2-4 bærbusker i bakgården 13
7. Fullmaktsskjema 14

2. Styrets årsberetning

Opplysninger om virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og med de begrensninger som er gitt i lov om burettslag.

Generalforsamlingen i 2023 valgte styret for inneværende periode:

Hans Kristian Rød, styremedlem til 2024
Bernt Villars-Dahl, styremedlem til 2024
Silje Aga Rogan, styremedlem til 2025
Christopher Leegaard, varamedlem til 2024
Andreas Dobloug, styreleder til 2025

Styret har bestått av en kvinnelig og tre mannlige styremedlemmer, samt et mannlig varamedlem.

Det har blitt avholdt seks fysiske styremøter: tre styremøter i 2023 og tre styremøter i 2024. En stor del av styrearbeidet har foregått på e-post.

Aksjonæroversikt

Det er totalt 660 aksjer i byggeselskapet. Disse er fordelt på 16 leiligheter à 23 aksjer, 16 leiligheter à 17 aksjer og to leiligheter à 10 aksjer. Styret kjenner ikke til at noen aksjonærer disponerer med enn en leilighet.

Eierskifter

Tre leiligheter har byttet eiere siden forrige generalforsamling:

1. Katinka Traaseth solgte leiligheten sin i Odins gate 34b til Martine Heyerdahl Mellbye.
2. Salome Tangen og Geir Ivan Tangen solgte leiligheten sin i Gyldenløves gate 28b til Andrea Stengel og Mads Kristensen.
3. Andrea Stengel og Mads Kristensen solgte leiligheten sin i Gyldenløves gate 28a til Sturla Johnsen og Inger Elisabeth Meyer.

Revisor

Revisor for selskapet er RSM gjennom rammeavtale med OBOS AS.

Forretningsfører

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og vår kontaktperson det siste året har vært Christopher Sæter. Styret har hatt løpende kommunikasjon med forretningsfører, og med unntak av utfordringer med å få oversikt over økonomien i forbindelse med fusjonen mellom Hammersborg Eiendomsforvaltning og OBOS Eiendomsforvaltning, anser styret at samarbeidet fungerer tilfredsstillende, men styret vil fortsette å arbeide med relasjonen.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester er Oslo Bygårdsdrift. Vi anser at vaktmestertjenesten fungerer godt, selv om den krever en del oppfølging fra styret.

Dugnad

Høstdugnad ble gjennomført tirsdag 10.10.23. Uteområdene fikk et fint løft og fremstår nå som representable.

Heiskostnadene

Heiskostnadene er nå skilt ut fra det ordinære regnskapet og det føres egne regnskap for hver heis. Representanter for de to oppgangene med heis har hatt møte med OBOS, og vi har ryddet opp i etterslep på heisfakturering og avtaler knyttet til heisene. Representanter for hver av heisene har fått fullmakter til å inngå og si opp avtaler som vedrører heisene slik at de nå har en større grad av autonomi.

Tre i bakgård

Styret har vært i kontakt med eier av det store treet i bakgården. Vi har også hatt kontakt med nabogården Odins gate 32b. Det er avtalt at arborist skal undersøke treet i løpet av våren. Vi samarbeider med Odins gate 32b, og det er avtalt at en representant fra hvert av styrene skal delta på befaringen med arboristen.

Vedlikehold

City taktekking har gjennomført tilsyn av taket. Det har vært lekkasjer i takrenner og i tilknytning til verandaer som også ble forsøkt utbedret. City taktekking avdekket behov for reparasjon av pipene utvendig. Takrenner og noen lekkasjer rundt vinduer er utbedret.

Styret har vært i kontakt med tre murerfirmaer og to malerfirmaer i forbindelse med innhenting av tilbud på vedlikehold og reparasjon av grunnmuren og maling av vinduer. Kun Alliero svarte på henvendelsen og gav tilbud på reparasjon av inngangspartiene, piper, støttemur ved Gyldenløves gate 28b (langs Eckersbergsgate), samt oppussing av inngangspartiene. Det jobbes fremdeles med innhenting av tilbud for maling av vinduer.

Styret har vært i kontakt med et firma som skal merke alle rør og stoppekraner i kjellerne. Dette firmaet har en lang ordreliste, så vi vet ikke når dette blir utført.

Ekstraordinær generalforsamling i november 2023 vedtok oppussing av hovedinngangene. Styret ser at elektronisk avstemming ikke fungerer når det skal vedtas kapitalinnkreving i forbindelse med større prosjekter. Viktige momenter og innspill fra beboerne fører ikke til justering av vedtaksteksten. For ettertiden vil det derfor tilstrebes at slike vedtak må gjøres ved ordinær generalforsamling eller eventuelt på ekstraordinære generalforsamlinger med fysisk møte.

Skadedyrkontroll sjekker for skadedyr med jevne mellomrom. Styret har ikke fått rapporter om observerte skadedyr i kjellerne det siste året.

Økonomisk status

Styret har brukt betydelige ressurser på å få oversikt over økonomien i selskapet. I forbindelsen med overgang til OBOS sine regnskapssystemer ble det en endring av kontoplan som innebar uoversiktlig økonomi. Vi hadde i tillegg ikke tilgang til betalte fakturaer.

Det viste seg at Gyldenløvesgates byggeselskap (GB) hadde betalt for mye for skadedyrvern. Eiendomsskatten for første og andre termin var ikke innkrevd på tidspunktet det nye styret overtok. Styret hadde derfor ikke oversikt over likviditeten til selskapet før høsten 2023.

Likviditet

For å bedre likviditeten til selskapet besluttet styret å redusere antall søppelkasser med to stykker. Dette reduserer offentlige utgifter med 60 000,- per år. Avtalen med Gjensidige forsikring er også endret fra 2025 slik at det vil være fire hovedforfall i stedet for ett i januar.

Oslo kommune varslet at kommunale avgifter skulle øke fra 2024. Det var derfor nødvendig å justere fellesutgifter fra 2024 på en ekstraordinær generalforsamling i november 2023.

Digitalisering av arkivene

Papirarkivene fra tidligere styreperioder er i alt det vesentlige scannet inn slik at disse nå er tilgjengelig digitalt for styrets medlemmer i OBOS dokumentbehandlingssystem. Arkivene har imidlertid vært svært mangelfulle, og styret har nedlagt et betydelig arbeid i å innhente avtaler og annen dokumentasjon som er nødvendig for kontroll med driften av selskapet.

Mottatt tilbud om salg av loft

Rett etter at styret startet sitt arbeide i mai i fjor mottok vi et tilbud på salg av loft.

Styret har ikke funnet det hensiktsmessig å følge opp saken da vi anser at loftet utgjør en varig reserve for gården.

3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

AKSJESELSKAPET GYLDENLØVESGATES BYGGESELSKAP
ORG.NR. 833 018 612, KUNDENR. 1826

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 636 098	1 878 770	1 731 000	1 845 160
Andre inntekter	3	1 318	17 100		4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 637 416**	**1 895 870**	**1 731 000**	**1 849 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-423	-423	0	0
Revisjonshonorar	5	-21 820	0	-7 000	-15 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 121	-69 870	-87 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-58 487	-13 289	0	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-106 292	-40 893	-236 000	-291 000
Forsikringer		-419 942	-374 640	-415 000	-457 000
Kommunale avgifter	8	-566 457	-805 550	-554 000	-610 000
Energi/fyring	9	-29 397	-38 640	-51 000	-51 000
TV-anlegg/bredbånd	10	-222 648	-185 235	-184 000	-153 408
Andre driftskostnader	11	-181 602	-207 277	-237 000	-218 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 685 188**	**-1 735 816**	**-1 771 000**	**-1 892 408**
DRIFTSRESULTAT		**-47 772**	**160 054**	**-40 000**	**-43 248**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	45 520	41 845	40 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 520**	**41 845**	**40 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 251**	**201 899**	**0**	**-3 248**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			201 899		
Udekket tap		-2 251			

AKSJESELSKAPET GYLDENLØVESGATES BYGGESELSKAP
ORG.NR. 833 018 612, KUNDENR. 1826

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	927 551	927 551
SUM ANLEGGSMIDLER		**927 551**	**927 551**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	14	4 553	20 868
Forskuddsbetalte kostnader	14	468 850	492 217
Andre kortsiktige fordringer	15	37 314	-26 694
Driftskonto OBOS-banken		1 177 472	1 210 198
SUM OMLØPSMIDLER		**1 688 190**	**1 696 590**
SUM EIENDELER		**2 615 741**	**2 624 141**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital		1 790 513	1 792 764
SUM EGENKAPITAL		**2 120 513**	**2 122 764**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 486	61 085
Leverandørgjeld	16	437 319	436 280
Skyldige offentlige avgifter	17	423	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 011
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 228**	**501 376**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 615 741**	**2 624 141**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 409 816
Antenneleie	67 502
TV/internett	158 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 636 098**

Innbetaling for eiendomsskatt 2022 er inkludert i inntektene, mens innbetalinger for eiendomsskatt for 2023 ble ført til fradrag for kostnadene jf. note 8.

NOTE: 3 ANDRE INNTEKTER

Rydde opp gammelt post	1 300
Ørekorr.	18
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 318**

NOTE: 4 PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	**-423**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 820.
Dette gjelder 2022 og 2023

NOTE: 6 KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 628
Obos Prosjekt AS	-43 750
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-10 109
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 487**

NOTE: 7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

City Taktekking AS	-75 069
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-75 069**
Drift/vedlikehold bygninger	-13 880
Annet vedlikehold	-7 203
Kostnader dugnader	-10 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 292**

Det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8 KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	16
Vann- og avløpsavgift	-365 848
Feieavgift	-4 208
Renovasjonsavgift	-196 418
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-566 457**

Beløpet for kommunale avgifter i 2023 inkluderte innbetaling av eiendomsskatt, jf. note 2.

NOTE: 9 ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 397
SUM ENERGI / FYRING	**-29 397**

NOTE: 10 TV ANLEGG/BREDBÅND

Tv anlegg	-222 648
SUM TV ANLEGG/BREDBÅND	**-222 648**

Kostnadene er høyere enn budsjett på grunn av sen oppsigelse av Telenoravtalen.

NOTE: 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-9 196
Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 606
Lyspærer og sikringer	-6 532
Vaktmestertjenester	-94 002
Renhold ved firmaer	-66 289
Andre fremmede tjenester	-2 950
Andre kontorkostnader	-2 627
Porto	-1 748
Bank- og kortgebyr	-2 861
Øreavrunding	11
Tap på fordringer	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-181 602**

NOTE: 12 FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	41 948
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 202
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
Andre renteinntekter	364
SUM FINANSINNTEKTER	**45 520**

NOTE: 13 BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	927 551
SUM BYGNINGER	**927 551**

NOTE: 14 OMLØPSMIDLER

Restanse på fellesutgifter.	4 553
Forskuddsbetalte kostnader	468 850
SUM VARIGE OMLØPSMIDLER	**473 403**

Forskuddsbetalte kostnader gjelder gjensidige for 2023.

NOTE: 15 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning heiskostnader	37 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 314**

Inntekter og kostnader for Heis nr. 1 og Heis nr. 2 balanseføres og avregnes.

NOTE: 16 KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	-437 319
SUM KORTSIKTIG GJELD	**-437 319**

Kostnader som gjelder 2024 er fakturert i 2023 og er avsatt i 2023.

NOTE: 17 SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-423**

Forslag til vedtak

1. Årsregnskapet for 2023 godkjennes.
2. Budsjett for 2024 vedtas.

4. Valg

a. Valgkomiteens forslag til styre
b. Valgkomite for neste periode
c. Nedsetting av hagekomite

5. Forslag fra styret

a. Rehabilitering av vinduer

Bakgrunn:
Vinduene i gården er i dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt vinduene fra 1920-tallet. Vinduene fra 1980- og 1990-tallet har også behov for utbedring. Flere steder er vindusbrett råtnet bort, og det er fare for lekkasjer.

Boligselskapet dekker «utvendig maling og flikk» av vinduene over felleskostnadene. Alt vedlikehold utover maling og flikk påligger hver enkelt beboer.

Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av vinduer i tillegg til pris på nye vinduer:

Rehabilitering av vinduer fra 1920-tallet koster ca. 50 000 + mva per vindu.

Enhetspris på nye vinduer varierer fra ca. 45 000 + mva ved utskifting av mange vinduer til ca. 75 000 ved utskifting av fem vinduer. Tilbudet gjelder Bykle 6-Rams Kittvinduer med sprosser og antikvarisk utførelse - 2lags uten ventil.

Styret ønsker å legge frem følgene opsjoner på en generalforsamling:

1. Alle vinduer males og flikkes. Dette dekkes over felleskostnadene
2. Styret får fullmakt til å benytte oppsparte midler til maling og flikking av vinduer samt rehabilitering/utskifting av vinduer i trappeoppganger ut mot Gyldenløvesgate
3. Det gis opsjon for den enkelte aksjonær til for egen kostnad:
    a. å rehabilitere vinduer (gjelder vinduer fra 1920-tallet)
    b. å skifte ut vinduer til korrekte kopier (gjelder nyere vinduer fra 1980-90)
    c. å skifte ut balkongdør der dette er nødvendig

Forslag til vedtak
Styret legger frem forslag til vedlikehold av vinduer for generalforsamling

b. Vedlikehold av dører

Inngangsdørene er i dårlig forfatning. Styret ønsker å nedsette en komite som gis fullmakt til å rehabilitere eller skifte ut ytterdørene. Komiteen får samtidig i oppgave å undersøke om dørene til portrommene kan utbedres.

Forslag til vedtak

1. Styret gis fullmakt til å nedsette en komité for rehabilitering eller utskifting av dører
2. Styret får fullmakt til å benytte seg av oppsparte midler til dørprosjektet

6. Innkomne forslag

a. Regulering av fordeling av felleskostnader

Forslagsstillere: Johannes A. Eriksen og Brit H. Sunde Trondsen

Begrunnelse for forslaget
Fordeling av felleskostnader i boligaksjeselskap reguleres i dag av reglene i borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 5-19, jf. § 1-4 annet ledd. Forslagsstillerne mener at det hadde vært hensiktsmessig om denne reguleringen også fremgikk av vedtektene. I dag finner man ingen informasjon om fordeling av felleskostnader i vedtektene og er dermed henvist til å lete i borettslagsloven. For hindre usikkerhet og diskusjon rundt slike spørsmål i fremtiden, foreslås det at en bestemmelse etter mønster fra borettslagsloven § 5-19 inntas som ny § 4 i vedtektene.

Forslag til generalforsamlingsvedtak

Det foreslås at generalforsamlingen fater slikt vedtak:

A. Det inntas en ny § 4 i vedtektene med følgende ordlyd:
    a. Felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter antall aksjer (aksjebrøk). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
    b. Med tilslutning fra de aksjonærene det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.
B. Som en konsekvens av vedtakspunkt A, korrigeres nummereringen til de gjeldende vedtektsbestemmelsene §§ 4 til 14 til §§ 5 til 15.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at endringen inntas i vedtektene.

b. Ønske om 2-4 bærbusker i bakgården

Forslagsstiller: Andrea Stengel

Begrunnelse for forslaget:
Jeg ser at flere i G 28 A og G 28 B liker å plukke ripsene fra nabobusken som vokser over gjerde ... siden vi har plass kan vi derfor like godt plante noen busker hos oss. Jeg foreslår i utgangspunkt rips og stikkelsbær - siden begge har velsmakende bær og buskene er relativ lett i stell. Bringebær har også veldig gode bær, men vokser vel veldig fort - men om den er mulig å holde under kontroll er det jo også et veldig godt bær.

Bjørnebær smaker også bra, men har en enda kraftigere tendens å ta over bakgården - derfor forslår jeg ikke bjørnebær.

Blåbær er veldig fine og buskene er pene om høsten, men de trenger sur jord - derfor forslår jeg heller ikke blåbær.

Solbær: det virker om det er mindre interesse i solbær - bærene på nabobusken står lengere en rips. Solbær er vel bedre til sylting - men i utgangspunktet er busken også lett i stell, så det er også en mulighet.

Om man forhåndsbestille buskene for eksempel her: Bærbusker (forhåndssalg) | Plukkselv – Plukkselv.no <https://plukkselv.no/collections/baerbusker> koster de under 200 NOK.

Jeg foreslår at vi planter buskene langs gjerdene til nabo-bakgårdene. Da har de sol og plass.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen autorisere hagekomiteen (eller meg?) å bestille/kjøpe X antall av de følgende bærbusker (rips, stikkelsbær ...) til planting i bakgården når de blir mottatt/alternativ ved dugnad. Buksene skal plantes langs gjerde på nabo-bakgården/eller om det kommer fram alternativforslag.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen delegerer ansvaret for beplanting til hagekomiteen.

7. Fullmaktsskjema

På generalforsamlingen til Gyldenløvesgates byggeselskap i mai 2024 gis

.....

fullmakt til å stemme på vegne av

Navn: .....

Adresse/oppgang: .....

Etasje: .....

Dato/sted: .....

Signatur: .....

Fullmaktsskjemaet leveres til ordstyrer på generalforsamlingen

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Gyldenløvesgates Byggeselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSMALING 25. APRIL 2024

Torsdag 25. april 2024 fra klokken 18.29 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Gyldeløvesgates Byggeselskap AS. Møte ble avholdt i Krypten i Uranienborg kirke.

17 av 34 aksjonærer møtte. Disse representerte 343 aksjer av 660. I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter som representerte 40 aksjer. I alt var altså 19 aksjonærer med 383 aksjer representert.

Forretningsfører fra OBOS møtte ikke.

Sak 1 – Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b) Valg av møteleder og referent
Vedtak: Andreas Dobloug ble valgt som møteleder og Silje Aga Rogan som referent.

c) Valg av protokollvitner
Vedtak: Arvid Stordahl og Kjell Nordhagen ble valgt som protokollvitner.

d) Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og det ble åpnet for spørsmål og kommentarer. Det var ingen særskilte merknader.

Vedtak: Årsberetningen tas til orientering.

Sak 3 – Årsregnskap og budsjett

a) Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått av styrets leder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Resultatet er kr. 3 248 kr i underskudd.

Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

b) Budsjett

Det ble gitt anledning til å stille spørsmål til budsjettet, som var utsendt i forkant sammen med sakspapirene.

Det ble stilt spørsmål ved om Posten betaler leie for postkassen. Styret skal undersøker om vi har utestående leie.

Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak: Budsjett for 2024 vedtas.

Sak 4 – Valg

a) Valg av styret

I perioden 2023/2024 har styret bestått av leder Andreas Dobloug og følgende medlemmer: Silje Aga Rogan, Hans Kristian Rød og Bernt Villars Dahl. Christopher Leegaard har vært varamedlem.

Andreas Dobloug og Silje Aga Rogan sitter i styret til 2025. Plassene til Hans Kristian Rød, Bernt Villars Dahl og Christopher Leegaard er på valg i 2024.

Det er ikke foreslått noe honorar til styret.

Valgkomiteens innstilling: Hans Kristian Rød tar gjenvalg for 2 år frem til 2026 og Bernt Villars Dahl tar gjenvalg for 2 år frem til 2026. Christopher Leegaard tar gjenvalg som varamedlem. Forslaget innebærer at styret blir uforandret i neste valgperiode.

Vedtak: Valgkomiteens forslag ble godkjent, med den endring at Bernt Villars Dahl blir varamedlem valgt for ett år og at Christopher Leegaard blir styremedlem vagt for to år.

b) Valg av valgkomité

Vedtak: Styret utpeker en valgkomité.

c) Nedsetting av hagekomité

Hagekomiteen gis i oppgave å utarbeide et mandat for Hagekomiteen.

Nøklene til boden må byttes slik at alle kan få tilgang til boden.

Hagekomiteen trenger flere medlemmer. Sigrid Vogt Søholth, Andrea Stengel, Liv Nærstad og Cecilie Iancke meldte seg/ble meldt inn av ektefelle.

Sak 5 – forslag fra styret

a) Rehabilitering av vinduer
Vinduene i gården er i dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt vinduene fra 1920-tallet. Vinduene fra 1980- og 1990-tallet har også behov for utbedring. Flere steder er vindusbrett råtnet bort, og det er fare for lekkasjer.

Boligselskapet dekker «utvendig maling og flikk» av vinduene over felleskostnadene. Alt vedlikehold utover maling og flikk påligger hver enkelt beboer.

Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av vinduer i tillegg til pris på nye vinduer:

Rehabilitering av vinduer fra 1920-tallet koster ca. 50 000 + mva per vindu.

Enhetspris på nye vinduer varierer fra ca. 45 000 + mva ved utskifting av mange vinduer til ca. 75 000 ved utskifting av fem vinduer. Tilbudet gjelder Bykle 6-Rams Kittvinduer med sprosser og antikvarisk utførelse - 2lags uten ventil.

Styret ønsker å legge frem følgene opsjoner på en generalforsamling:
1) Alle vinduer males og flikkes. Dette dekkes over felleskostnadene
2) Styret får fullmakt til å benytte oppsparte midler til maling og flikking av vinduer samt rehabilitering/utskifting av vinduer i trappeoppganger ut mot Gyldenløvesgate
3) Det gis opsjon for den enkelte aksjonær til for egen kostnad:
    a. å rehabilitere vinduer (gjelder vinduer fra 1920-tallet)
    b. å skifte ut vinduer til korrekte kopier (gjelder nyere vinduer fra 1980-90)
    c. å skifte ut balkongdør der dette er nødvendig

Forslag til vedtak: Styret legger frem forslag til vedlikehold av vinduer for generalforsamling.

Vedtak**:** Styret legger frem forslag til vedlikehold av vinduer for generalforsamling.

b) Vedlikehold av dører

Inngangsdørene er i dårlig forfatning. Styret ønsker å nedsette en komite som gis fullmakt til å rehabilitere eller skifte ut ytterdørene. Komiteen får samtidig i oppgave å undersøke om dørene til portrommene kan utbedres.

Forslag til vedtak:

- Styret gis fullmakt til å nedsette en komité for rehabilitering eller utskifting av dører.
- Styret får fullmakt til å benytte seg av oppsparte midler til dørprosjektet

Vedtak: Styrets forslag vedtas.

Sak 6 – Innkomne forslag

a) Regulering av fordeling av felleskostnader

Forslagsstillere: Johannes A. Eriksen og Brit H. Sunde Trondsen

Begrunnelse for forslaget

Fordeling av felleskostnader i boligaksjeselskap reguleres i dag av reglene i borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 5-19, jf. § 1-4 annet ledd. Forslagsstillerne mener at det hadde vært hensiktsmessig om denne reguleringen også fremgikk av vedtektene. I dag finner man ingen informasjon om fordeling av felleskostnader i vedtektene og er dermed henvist til å lete i borettslagsloven. For hindre usikkerhet og diskusjon rundt slike spørsmål i fremtiden, foreslås det at en bestemmelse etter mønster fra borettslagsloven § 5-19 inntas som ny § 4 i vedtektene.

Forslag til generalforsamlingsvedtak

Det foreslås at generalforsamlingen fater slikt vedtak:

1) Det inntas en ny § 4 i vedtektene med følgende ordlyd:
    a. Felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter antall aksjer (aksjebrøk). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
    b. Med tilslutning fra de aksjonærene det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.
2) Som en konsekvens av vedtakspunkt A, korrigeres nummereringen til de gjeldende vedtektsbestemmelsene §§ 4 til 14 til §§ 5 til 15.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at endringen inntas i vedtektene.

Vedtak: Vedtektsendringen vedtas i tråd med forslaget.

b) Ønske om 2-4 bærbusker i bakgården

Forslagsstiller: Andrea Stengel

Stengel foreslår at det kjøpes inn og plantes to til fire ripsbusker e.l. i bakgården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen autorisere hagekomiteen (eller meg?) å bestille/kjøpe X antall av de følgende bærbusker (rips, stikkelsbær ...) til planting i bakgården når de blir mottatt/alternativ ved dugnad. Buksene skal plantes langs gjerde på nabo-bakgården/eller om det kommer fram alternativforslag.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen delegerer ansvaret for beplanting til hagekomiteen.

Vedtak: Styrets innstilling vedtas.

***

Mer var ikke til behandling. Møte ble hevet.

Protokollen signeres digitalt av protokollvitnene. Reviderte vedtekter ligger vedlagt protokollen.

Vedtekter

Sist endret på generalforsamlingen 25. april 2024

§ 1
Aksjeselskapet Gyldenløvesgates byggeselskap er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen matr. nr. 34 til Odinsgate og nr. 28 til Gyldenløvesgate. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2
Aksjekapitalen skal utgjøre kr. 330.000,-, fordelt på 660 aksjer à kr. 500,- lydende på navn. Aksjekapitalen skal være fullt innbetalt.

§ 3
Aksjonær som innehar minst 23 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 4 værelser, pikeværelse og kjøkken, og aksjonær med minst 17 aksjer til en leilighet på 3 værelser, pikeværelse og kjøkken. Aksjonær som innehar minst 10 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 2 værelser og kjøkken. Denne rett er avhengig av at all til enhver tid skyldig husleie for vedkommende leilighet er betalt.

Aksjenes omsettelighet er begrenset idet aksjene kun kan omsettes sammen med leieretten til den tilhørende leilighet. Aksjeeier skal selv bebo den tilhørende leiligheten. Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer. En person kan kun bebo og kjøpe aksjer tilhørende en leilighet. Aksjonærene har således ikke forkjøpsrett til aksjer.

Ved overdragelse av aksjer påløper det selger en avgift på 2000 kroner.

§ 4
Felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter antall aksjer (aksjebrøk). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de aksjonærene det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

§ 5
Aksjer i selskapet må ikke overdras uten styrets skriftlige samtykke. Søknad om overdragelse skal sendes styret for skriftlig godkjenning før overdragelse og innflytting kan finne sted.

§ 6
Fremleie helt eller delvis er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk.

§ 7
Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbyttet skal aldri utgjøre mer enn 5 % av de innskutte penger.

§ 8
Selskapets forretninger ledes av et styre på 4 medlemmer. Generalforsamlingen velger styrets leder, som sammen med et styremedlem tegner selskapets firma. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes honorar.

§ 9
Den ordinære generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 8-15 dagers skriftlig varsel.

§ 10
Generalforsamlingen velger styrets medlemmer for to år ad gangen, dog slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Alle oppgangene bør være representert i styret. Det velges også en vararepresentant for styret. Denne velges for ett år ad gangen. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på minimum to personer. Videre fastsetter generalforsamlingen styrets godtgjørelse, velger revisor og fastsetter revisors honorar og behandler andre saker som måtte foreligge. Styret forelegger årsberetning og revidert regnskap og sender dette til aksjonærene.

§ 11
Ethvert forslag som en aksjonær måtte ønske behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen 1. mars. Saker som skal behandles oversendes aksjonærene sammen med innkalling og dagsorden for møtet.

§ 12
På generalforsamlingen har enhver aksje 1 stemme, idet en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 23 stemmer. Aksjonærene kan fremmøte personlig eller ved skriftlig fullmakt til en annen aksjonær. For møtet føres protokoll.

§ 13
Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer og således at styrets formanns stemme i tilfelle stemmelikhet er avgjørende. Det forholdes med hensyn til forandring av lovene eller selskapets oppløsning i henhold til aksjeloven.

§ 14
Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/20 av den samlede aksjekapital. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegning av dokumenter og adgang til å møte gjelder reglene i §§ 10 og 11. Dog kan styret sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn bestemt i § 8.

§ 15
Mellom selskapet og leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamling.

Husordensregler

Med endringer vedtatt på generalforsamling 27.04.2005, 30.03.2006 og 21.04.2016.

1. Beboeren må alltid påse at leiligheten benyttes på en slik måte at det ikke er oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre beboere. Beboeren plikter å rette seg etter de regler som er vedtatt av selskapet. Det henstilles til ro såvel i leiligheten, balkongen og i oppgangene i tidsrommet fra kl. 23 om kvelden til kl. 6 om morgenen. Spesielt støyende arbeider utføres innenfor normal arbeidstid mellom kl. 7 og kl. 17 på hverdager. Beboeren oppfordres til å henge opp nabovarsel i forbindelse med selskapelighet som kan forstyrre resten av oppgangen.

2. Alle utgangsdørene, dørene til gårdsplassen og til loft og kjeller skal være smekket i lås hele døgnet. Ingen må la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

3. Vinduene i oppgangen eller i baktrapp må ikke stå åpne. Den som lukker dem opp, må også påse at de blir lukket igjen.

4. Leiligheten må behandles omsorgsfullt.
5. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Husdyrene må ikke luftes på gårdsplass uten tilsyn fra eier eller annen ansvarlig person.

6. Det må ikke legges ut mat til fugler o.l. Fuglebrett er ikke tillatt.

7. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i gårds- og portrom, trappeganger, kjeller og tørkeloft. Styret har fullmakt til å fjerne slike gjenstander. I sportsrommene skal det om vinteren kun oppbevares vintersportgjenstander og omvendt om sommeren dersom det ikke er adskilte rom. Sykler settes i oppsatte stativ i bakgården.

8. Vaskekjeller skal kun benyttes til vasking. Rommet må rengjøres etter bruk.

9. Det må ikke luftes gjennom entre og kjøkkendør. Takluker skal bare åpnes av vaktmester. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

10. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. ut av vinduer eller på luftebalkong. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. på egen balkong. Det skal ikke henge tøy til tørk eller lufting ute på søndag eller helligdag.

11. Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr ihht. gjeldende brannforskrifter.

12. Søppelkasser må ikke overfylles og alt avfall må legges i kassene på forskriftsmessig måte. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det henstilles til sortering av søppel.

13. Parkering av motorkjøretøy på gårdsplassen er forbudt.

14. Alle rom med vannledning må holdes oppvarmet i vinterhalvåret slik at frysing unngås. I vinterhalvåret holdes kjellervinduer lukket.

15. Beboerne skal straks det oppdages feil eller mangler som beboeren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, umiddelbart melde fra til styret v/formannen. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmester/rørlegger. Enhver henvendelse skal skje skriftlig til styret.

16. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på egen balkong. Markiser, trekk, solskjermer samt belysning skal være samsvarende med den standard som er fastsatt for byggeselskapet.

    Standarder:
    Markiser, trekk på innsiden av balkongvegger og solskjermer skal være av stoff og i en mellombeige farge samsvarende med den gjennomgående anvendte farge på bygget.
    Lampebelysning på vegg over balkonger skal være mest mulig ensartet og monteres på loddrett linje med de øvrige naboer over og under.

17. Det arrangeres halvårlige dugnader som et ledd i eiendommens jevnlige vedlikehold. Dersom en aksjonær ikke er representert på dugnaden og heller ikke har avtalt annet arbeid til glede for selskapet, kan selskapet kreve inn et dugnadsgebyr på 500 kroner.

* * *

Leievilkår

Med endringer vedtatt av generalforsamlingen 27.04.2005, generalforsamling 30.03.2006 og ekstraordinær generalforsamling 14.11.2006.

1. Den månedlige leie som til enhver tid er fastsatt av generalforsamlingen betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes årlig av den ordinære generalforsamlingen med virkning fra 1. mai i vedtaksåret. Betales husleien senere enn 14 dager etter forfall belastes leietager med den til enhver tid gjeldende markedsrente, samt purregebyr. Ved gjentatt oversittelse av fristen for betaling av husleie er aksjonæren forpliktet til – uansett mulige mangler ved leiligheten – på forlangende og uten forutgående oppsigelse og søksmål straks å fraflytte og rengjøre leiligheten (jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9). Det samme gjelder også hvis aksjonæren misligholder noen annen av denne kontrakts bestemmelser. Selskapet er i så fall berettiget til å selge vedkommende leilighet for den pris som kan oppnås for den og fratrekke skyldig leie i salgssummen, som deretter tilstilles aksjonæren mot aksjer i transportert stand.
   Motkrav på eieren i anledning leieforholdet kan ikke gjøres gjeldende før forfalt leie er betalt.

2. Leiligheten skal benyttes som privat bolig.

3. Aksjonærene plikter å sende styret skriftlig søknad i de tilfeller aksjonæren planlegger å foreta:
   a) montering av balkong og tilhørende dør.
   b) forandring og utskiftning av eksisterende balkong, vinduer og ytterdør (leilighetens entre- og kjøkkendør)
   c) ombygging og forandring i leilighetens innredning
   Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjennelse fra styret.

4. Aksjonæren plikter forsvarlig vedlikehold av leiligheten innenfor entredøren. Den nærmere avgrensning av aksjonærens vedlikeholdsplikter er som følger.

   a) Det elektriske anlegg
   Selskapet vedlikeholder ledninger frem til sikringstavlen inne i leiligheten. Vedlikehold av tavlen og ledninger etc. innenfor denne påhviler aksjonæren.

   b) Ringeanlegg og automatisk døråpner
   Selskapet vedlikeholder låser på hovedinngangsdører og callinganlegget frem til dørtelefonen i de respektive leiligheter. Vedlikeholdet av dørtelefonen og evt. innvendige ringeledninger for øvrig påhviler aksjonæren.

   c) Rør- og sanitæranlegg
   Selskapet vedlikeholder tilførselsledninger for vann, installert av gården, frem til og med T-stykke på stigeledning. Aksjonæren vedlikeholder avløpsrør fra utslagsvasker og servanter til – men ikke med – avgreningsstykke på fallrør. Avløpsrør for bad og klosetter vedlikeholdes av gården, for bads vedkommende fra og med gulvsluk (dog ikke oppstaking).

   d) Ytterdører og vinduer
   Ytre og indre vedlikehold påhviler leieboer, dog med det unntak at utvendig maling og flikk (i lukket posisjon) påhviler selskapet. (Med ytterdører menes leilighetens entré- og

kjøkkendører.)

e) Aksjonæren sørger på egen hånd for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom, i den utstrekning ikke vedlikeholdet etter foranstående påhviler selskapet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, innvendige dører, vinduer, ruter, ovner med røkrør, låser, nøkler, elektriske ledninger, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting av vann- og avløpsrør og oppstaking til og med egen vannlås. Likeledes plikter aksjonæren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på aksjonærens bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, samt for besiktigelse m.v. – og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utført som etter selskapets skjønn er påkrevet.

Mangelfull oppfyllelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betrakte forholdet som vesentlig kontraktsbrudd.

f) Balkonger
Den enkelte aksjonær som har balkong er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av denne. Ved mislighold kan selskapet på eget initiativ utføre reparasjoner/vedlikehold og sende regningen til den enkelte aksjonær som er eier av balkongen.

5. Ved fraflytting leveres leiligheten, samt loft- og kjellerrom ordentlig ryddig og rengjort.

6. Fremleie eller fremlån av leiligheten er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk (jf. Pkt. 2).
Fremleiekontrakten mellom leier og fremleier skal være skriftlig og inneholde bestemmelse om rett til utkastelse etter tvangsfullbyrdelseslovens §3, nr.9, såvel for den som leier ut som for selskapet.

7. Oppstår tvist i anledning av denne kontrakt, vedtas Oslo som verneting.

8. Nye aksjonærer skal godkjennes av styret før leiligheten omsettes.

* * *

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Vedtekter

Sist endret på generalforsamlingen 18.4.2017.

§ 1
Aksjeselskapet Gyldenløvesgates byggeselskap er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen matr. nr. 34 til Odinsgate og nr. 28 til Gyldenløvesgate. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2
Aksjekapitalen skal utgjøre kr. 330.000,-, fordelt på 660 aksjer à kr. 500,- lydende på navn. Aksjekapitalen skal være fullt innbetalt.

§ 3
Aksjonær som innehar minst 23 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 4 værelser, pikeværelse og kjøkken, og aksjonær med minst 17 aksjer til en leilighet på 3 værelser, pikeværelse og kjøkken. Aksjonær som innehar minst 10 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 2 værelser og kjøkken. Denne rett er avhengig av at all til enhver tid skyldig husleie for vedkommende leilighet er betalt.

Aksjenes omsettelighet er begrenset idet aksjene kun kan omsettes sammen med leieretten til den tilhørende leilighet. Aksjeeier skal selv bebo den tilhørende leiligheten. Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer. En person kan kun bebo og kjøpe aksjer tilhørende en leilighet. Aksjonærene har således ikke forkjøpsrett til aksjer.

Ved overdragelse av aksjer påløper det selger en avgift på 2000 kroner.

§ 4
Aksjer i selskapet må ikke overdras uten styrets skriftlige samtykke. Søknad om overdragelse skal sendes styret for skriftlig godkjenning før overdragelse og innflytting kan finne sted.

§ 5
Fremleie helt eller delvis er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk.

§ 6
Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbyttet skal aldri utgjøre mer enn 5 % av de innskutte penger.

§ 7
Selskapets forretninger ledes av et styre på 4 medlemmer. Generalforsamlingen velger styrets leder, som sammen med et styremedlem tegner selskapets firma. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes honorar.

§ 8
Den ordinære generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 8-15 dagers skriftlig varsel.

§ 9
Generalforsamlingen velger styrets medlemmer for to år ad gangen, dog slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Alle oppgangene bør være representert i styret. Det velges også en vararepresentant for styret. Denne velges for ett år ad gangen. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på minimum to personer. Videre fastsetter generalforsamlingen styrets godtgjørelse, velger revisor og fastsetter revisors honorar og behandler andre saker som måtte foreligge. Styret forelegger årsberetning og revidert regnskap og sender dette til aksjonærene.

§ 10
Ethvert forslag som en aksjonær måtte ønske behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen 1. mars. Saker som skal behandles oversendes aksjonærene sammen med innkalling og dagsorden for møtet.

§ 11
På generalforsamlingen har enhver aksje 1 stemme, idet en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 23 stemmer. Aksjonærene kan fremmøte personlig eller ved skriftlig fullmakt til en annen aksjonær. For møtet føres protokoll.

§ 12
Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer og således at styrets formanns stemme i tilfelle stemmelikhet er avgjørende. Det forholdes med hensyn til forandring av lovene eller selskapets oppløsning i henhold til aksjeloven.

§ 13
Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/20 av den samlede aksjekapital. Om berammelse, bekjentgjørelse, utlegning av dokumenter og adgang til å møte gjelder reglene i §§ 10 og 11. Dog kan styret sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn bestemt i § 8.

§ 14
Mellom selskapet og leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamling.

Husordensregler

Med endringer vedtatt på generalforsamling 27.04.2005, 30.03.2006 og 21.04.2016.

1. Beboeren må alltid påse at leiligheten benyttes på en slik måte at det ikke er oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre beboere. Beboeren plikter å rette seg etter de regler som er vedtatt av selskapet. Det henstilles til ro såvel i leiligheten, balkongen og i oppgangene i tidsrommet fra kl. 23 om kvelden til kl. 6 om morgenen. Spesielt støyende arbeider utføres innenfor normal arbeidstid mellom kl. 7 og kl. 17 på hverdager. Beboeren oppfordres til å henge opp nabovarsel i forbindelse med selskapelighet som kan forstyrre resten av oppgangen.

2. Alle utgangsdørene, dørene til gårdsplassen og til loft og kjeller skal være smekket i lås hele døgnet. Ingen må la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

3. Vinduene i oppgangen eller i baktrapp må ikke stå åpne. Den som lukker dem opp, må også påse at de blir lukket igjen.

4. Leiligheten må behandles omsorgsfullt.
5. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Husdyrene må ikke luftes på gårdsplass uten tilsyn fra eier eller annen ansvarlig person.

6. Det må ikke legges ut mat til fugler o.l. Fuglebrett er ikke tillatt.

7. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i gårds- og portrom, trappeganger, kjeller og tørkeloft. Styret har fullmakt til å fjerne slike gjenstander. I sportsrommene skal det om vinteren kun oppbevares vintersportgjenstander og omvendt om sommeren dersom det ikke er adskilte rom. Sykler settes i oppsatte stativ i bakgården.

8. Vaskekjeller skal kun benyttes til vasking. Rommet må rengjøres etter bruk.

9. Det må ikke luftes gjennom entre og kjøkkendør. Takluker skal bare åpnes av vaktmester. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

10. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. ut av vinduer eller på luftebalkong. Det er ikke tillatt med risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. på egen balkong. Det skal ikke henge tøy til tørk eller lufting ute på søndag eller helligdag.

11. Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr ihht. gjeldende brannforskrifter.

12. Søppelkasser må ikke overfylles og alt avfall må legges i kassene på forskriftsmessig måte. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det henstilles til sortering av søppel.

13. Parkering av motorkjøretøy på gårdsplassen er forbudt.

14. Alle rom med vannledning må holdes oppvarmet i vinterhalvåret slik at frysing unngås. I vinterhalvåret holdes kjellervinduer lukket.

15. Beboerne skal straks det oppdages feil eller mangler som beboeren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, umiddelbart melde fra til styret v/formannen. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmester/rørlegger. Enhver henvendelse skal skje skriftlig til styret.

16. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på egen balkong. Markiser, trekk, solskjermer samt belysning skal være samsvarende med den standard som er fastsatt for byggeselskapet.

    Standarder:
    Markiser, trekk på innsiden av balkongvegger og solskjermer skal være av stoff og i en mellombeige farge samsvarende med den gjennomgående anvendte farge på bygget.
    Lampebelysning på vegg over balkonger skal være mest mulig ensartet og monteres på loddrett linje med de øvrige naboer over og under.

17. Det arrangeres halvårlige dugnader som et ledd i eiendommens jevnlige vedlikehold. Dersom en aksjonær ikke er representert på dugnaden og heller ikke har avtalt annet arbeid til glede for selskapet, kan selskapet kreve inn et dugnadsgebyr på 500 kroner.

* * *

Leievilkår

Med endringer vedtatt av generalforsamlingen 27.04.2005, generalforsamling 30.03.2006 og ekstraordinær generalforsamling 14.11.2006.

1. Den månedlige leie som til enhver tid er fastsatt av generalforsamlingen betales forskuddsvis pr. måned. Leien fastsettes som en kronepris pr. aksje pr. måned. Leiesatsen fastsettes årlig av den ordinære generalforsamlingen med virkning fra 1. mai i vedtaksåret. Betales husleien senere enn 14 dager etter forfall belastes leietager med den til enhver tid gjeldende markedsrente, samt purregebyr. Ved gjentatt oversittelse av fristen for betaling av husleie er aksjonæren forpliktet til – uansett mulige mangler ved leiligheten – på forlangende og uten forutgående oppsigelse og søksmål straks å fraflytte og rengjøre leiligheten (jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9). Det samme gjelder også hvis aksjonæren misligholder noen annen av denne kontrakts bestemmelser. Selskapet er i så fall berettiget til å selge vedkommende leilighet for den pris som kan oppnås for den og fratrekke skyldig leie i salgssummen, som deretter tilstilles aksjonæren mot aksjer i transportert stand.
   Motkrav på eieren i anledning leieforholdet kan ikke gjøres gjeldende før forfalt leie er betalt.

2. Leiligheten skal benyttes som privat bolig.

3. Aksjonærene plikter å sende styret skriftlig søknad i de tilfeller aksjonæren planlegger å foreta:
   a) montering av balkong og tilhørende dør.
   b) forandring og utskiftning av eksisterende balkong, vinduer og ytterdør (leilighetens entre- og kjøkkendør)
   c) ombygging og forandring i leilighetens innredning
   Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjennelse fra styret.

4. Aksjonæren plikter forsvarlig vedlikehold av leiligheten innenfor entredøren. Den nærmere avgrensning av aksjonærens vedlikeholdsplikter er som følger.

   a) Det elektriske anlegg
   Selskapet vedlikeholder ledninger frem til sikringstavlen inne i leiligheten. Vedlikehold av tavlen og ledninger etc. innenfor denne påhviler aksjonæren.

   b) Ringeanlegg og automatisk døråpner
   Selskapet vedlikeholder låser på hovedinngangsdører og callinganlegget frem til dørtelefonen i de respektive leiligheter. Vedlikeholdet av dørtelefonen og evt. innvendige ringeledninger for øvrig påhviler aksjonæren.

   c) Rør- og sanitæranlegg
   Selskapet vedlikeholder tilførselsledninger for vann, installert av gården, frem til og med T-stykke på stigeledning. Aksjonæren vedlikeholder avløpsrør fra utslagsvasker og

servanter til – men ikke med – avgreningsstykke på fallrør. Avløpsrør for bad og klosetter vedlikeholdes av gården, for bads vedkommende fra og med gulvsluk (dog ikke oppstaking).

d) Ytterdører og vinduer
Ytre og indre vedlikehold påhviler leieboer, dog med det unntak at utvendig maling og flikk (i lukket posisjon) påhviler selskapet. (Med ytterdører menes leilighetens entré- og kjøkkendører.)

e) Aksjonæren sørger på egen hånd for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom, i den utstrekning ikke vedlikeholdet etter foranstående påhviler selskapet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, innvendige dører, vinduer, ruter, ovner med røkrør, låser, nøkler, elektriske ledninger, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting av vann- og avløpsrør og oppstaking til og med egen vannlås. Likeledes plikter aksjonæren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på aksjonærens bekostning. Selskapet har uhindret adgang til leiligheten for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, samt for besiktigelse m.v. – og kan med hensyn til vedlikeholdet påby de arbeider utført som etter selskapets skjønn er påkrevet.

Mangelfull oppfyllelse av disse regler eller av gitt påbud, berettiger selskapet til å betrakte forholdet som vesentlig kontraktsbrudd.

f) Balkonger
Den enkelte aksjonær som har balkong er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av denne. Ved mislighold kan selskapet på eget initiativ utføre reparasjoner/vedlikehold og sende regningen til den enkelte aksjonær som er eier av balkongen.

5. Ved fraflytting leveres leiligheten, samt loft- og kjellerrom ordentlig ryddig og rengjort.

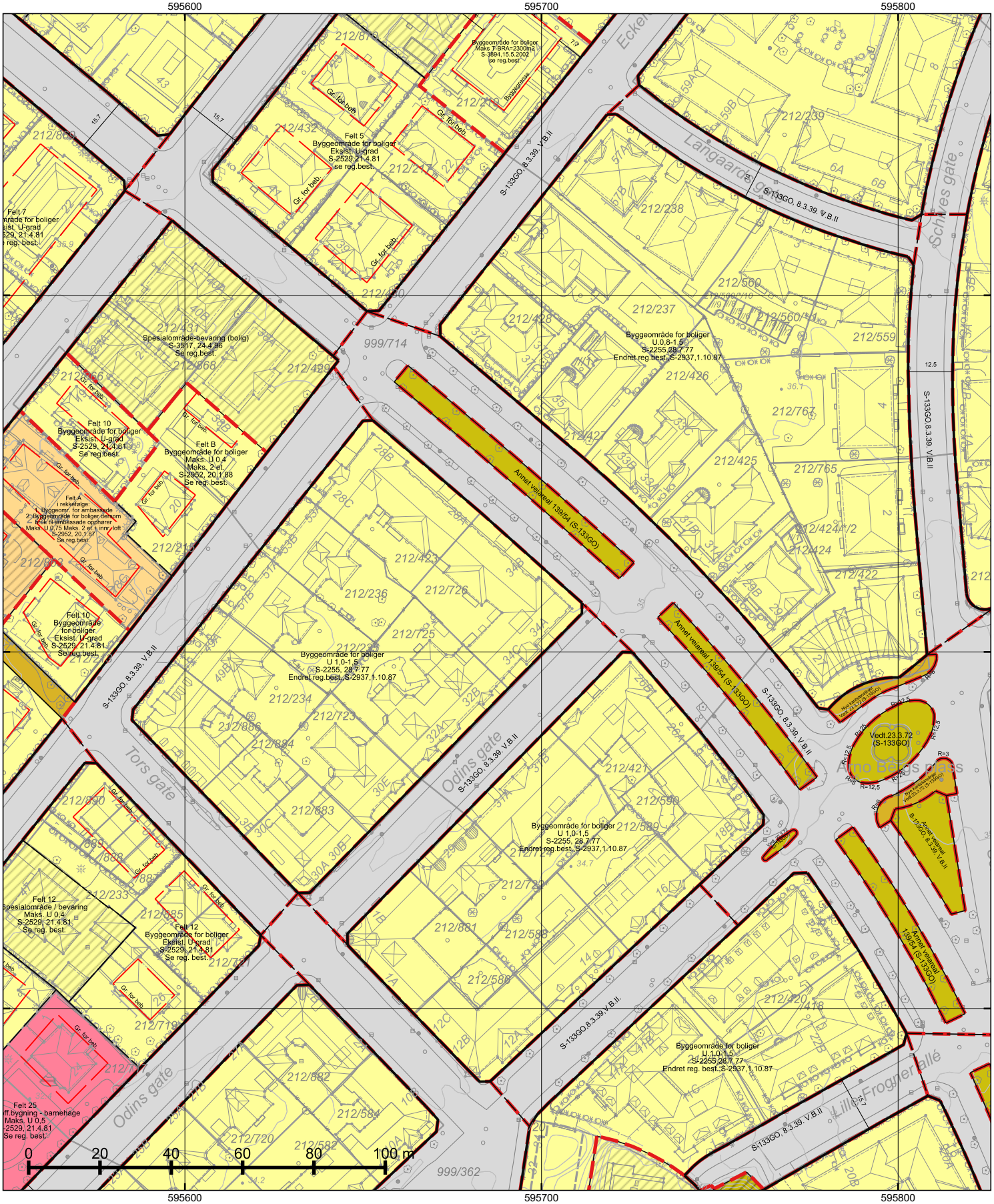
6. Fremleie eller fremlån av leiligheten er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Styret kan godkjenne fremleie i inntil to år med anledning til forlengelse ett år om gangen når leieforholdet virker tilfredsstillende og husordensreglene overholdes og det er sannsynliggjort at aksjonæren selv etter fremleieperiodens utløp vil ta leiligheten i bruk (jf. Pkt. 2).
Fremleiekontrakten mellom leier og fremleier skal være skriftlig og inneholde bestemmelse om rett til utkastelse etter tvangsfullbyrdelseslovens §3, nr.9, såvel for den som leier ut som for selskapet.

7. Oppstår tvist i anledning av denne kontrakt, vedtas Oslo som verneting.

8. Nye aksjonærer skal godkjennes av styret før leiligheten omsettes.

* * *

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

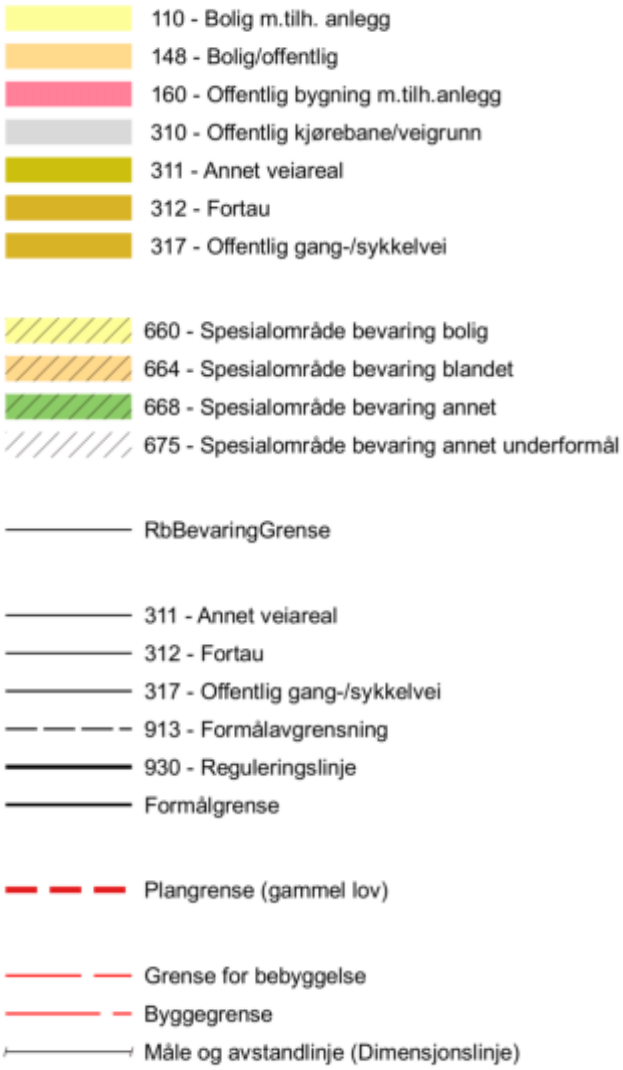
PlottID/Best.nr: 141999/ 86510777
Adresse: ODINS GATE 34A
Gnr/Bnr: 212/726

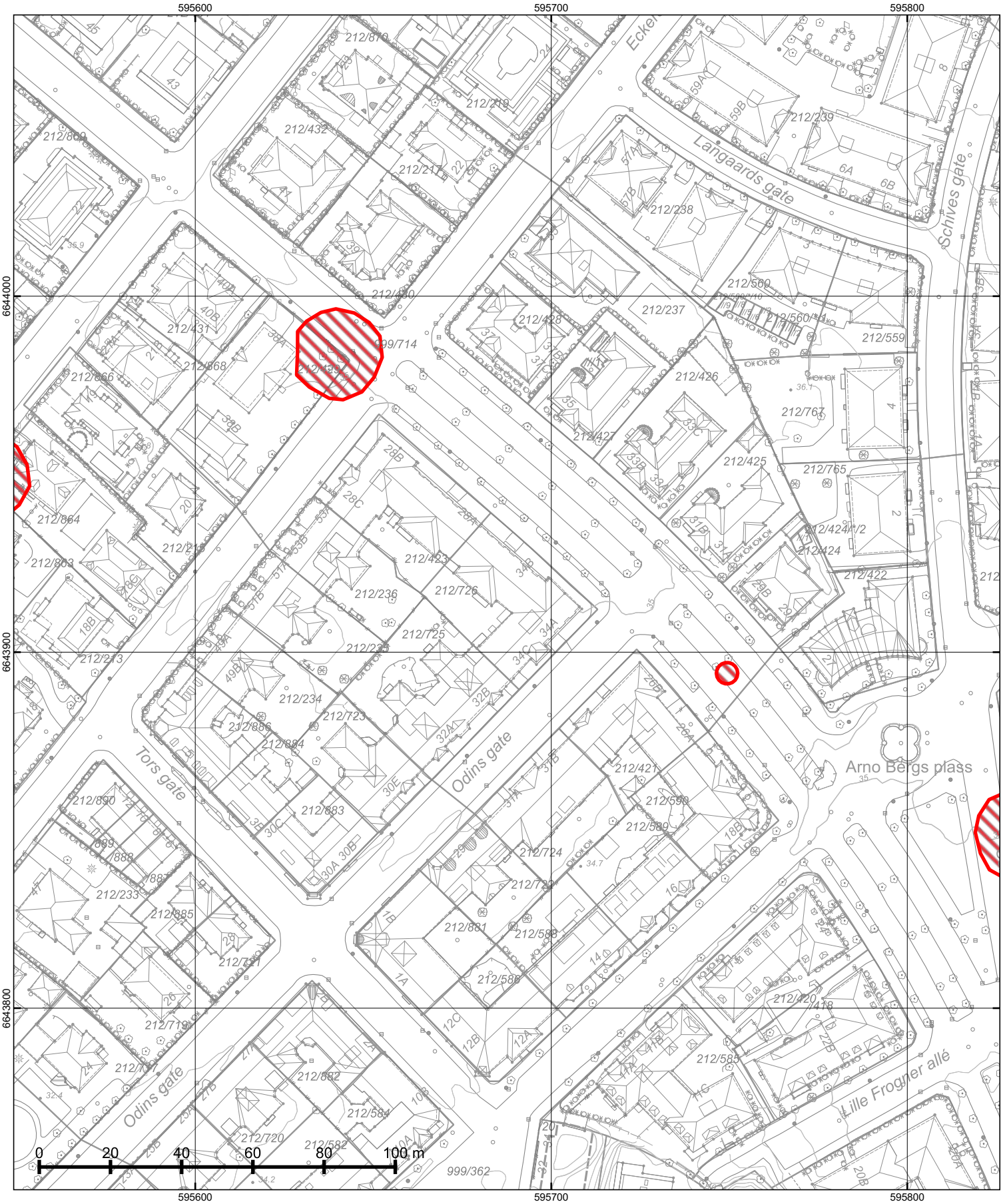
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

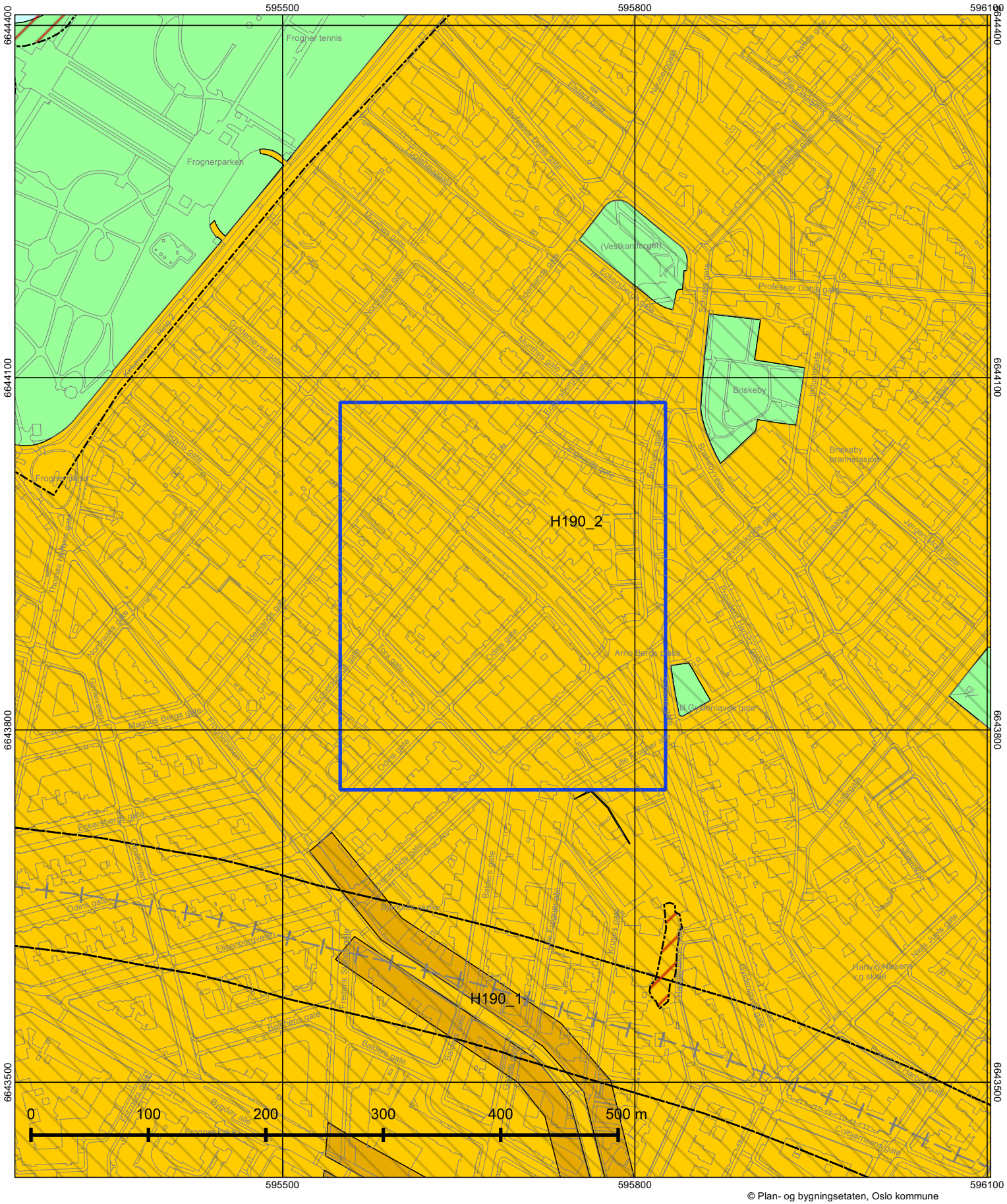
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141999/ 86510777
Adresse: ODINS GATE 34A
Gnr/Bnr: 212/726

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141999/86510777
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



REGULERING

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Myren Røste
ODINS GATE 34A

Dato: 29.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510777
8482017

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 726

Vi viser til bestilling av 20250429 for ODINS GATE 34A.

GNR. 212 BNR. 726

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1928.

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

1233 m²

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

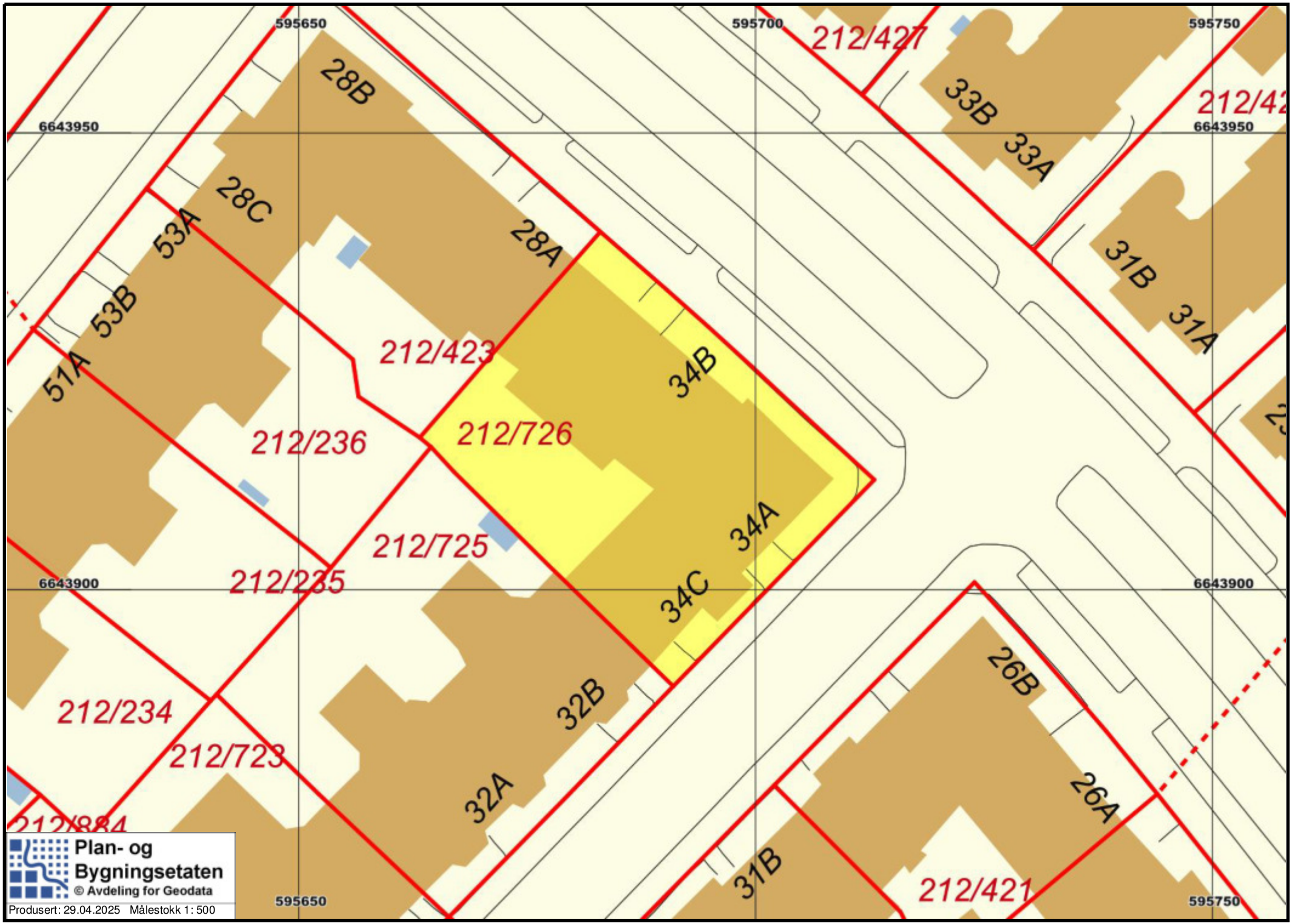
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595650
595700
595750
6643950
6643900
28B
28C
28A
53A
53B
51A
212/423
212/236
212/726
34B
34A
34C
212/725
212/235
212/234
212/723
32B
32A
33B
33A
31B
31A
212/427
26B
26A
212/421
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2025 Målestokk 1: 500

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Anmeldelse 1113/1922

6 Tegninger

945/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 34 Odens Gate

Indlevert 1 novemb. 1922 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 6/11 22.

225/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA KLOAKVÆSEN

J. Pettersen

1113/22

1904/1922

Kartforetning er avholdt
men Rammetaal ses at
være tinglyst
Den kommunale Tilbygning
antaat av Mag. og Formandskap 22/11 1911
(cfr. Bygn.kom. fra 9/8 1911)
Kria 9 Novb. 22

Tillægsattest
bst

KRISTIANIA 24/11 1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

FERDIGATTESTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201603757-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 34A	Eiendom:	212/726/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Odins gate 34, v/ Rune Martini	Adresse:	Odins gate 34 A, 0260 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Odins gate 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av én balkong i 2. etasje mot bakgården, mottatt 24.02.2017.

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 201603757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	20.02.2015	1/9
Plan 2. etasje	B1603-01	18.01.2016	1/13
Snitt	B1603-03	18.01.2016	1/14
Fasade	B1603-02	18.01.2016	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler

Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sameiet Odins gate 34, v/ Rune Martini, Odins gate 34 A, 0260 OSLO, rune.martini@oras.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONG-SAGING AS
Gamle Tindlundvei 41
1718 GREÅKER

Dato: 05.04.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201602063-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 34A	Eiendom:	212/726/0/0
Tiltakshaver:	GUSTAVIAN AS	Adresse:	Rosenkrantz vei 31 C, 1397 NESØYA
Søker:	BETONG-SAGING AS	Adresse:	Gamle Tindlundvei 41, 1718 GREÅKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Odins gate 34 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602063			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	E-2	03.03.2016	6/4

Klageadgang

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

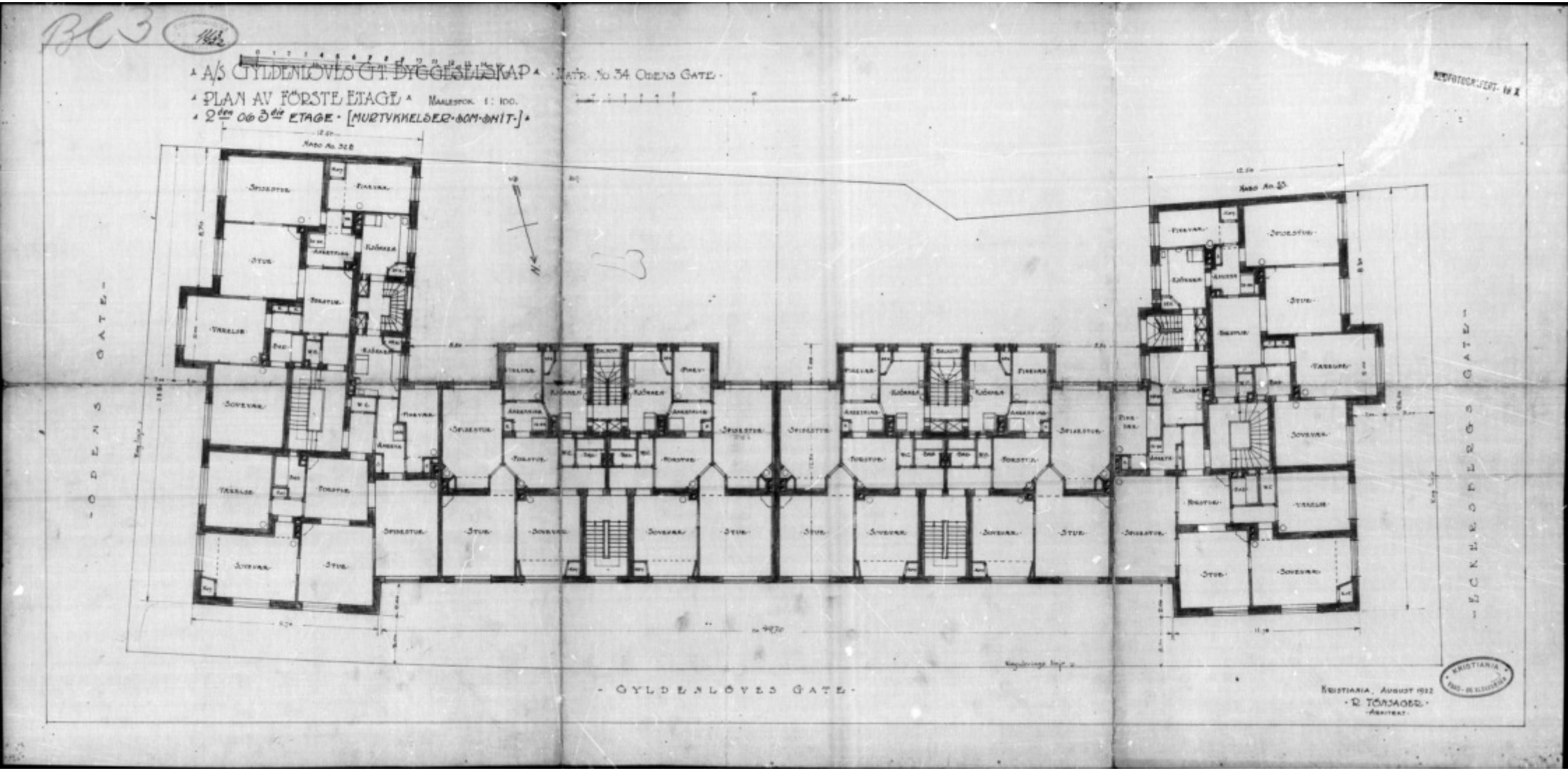
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

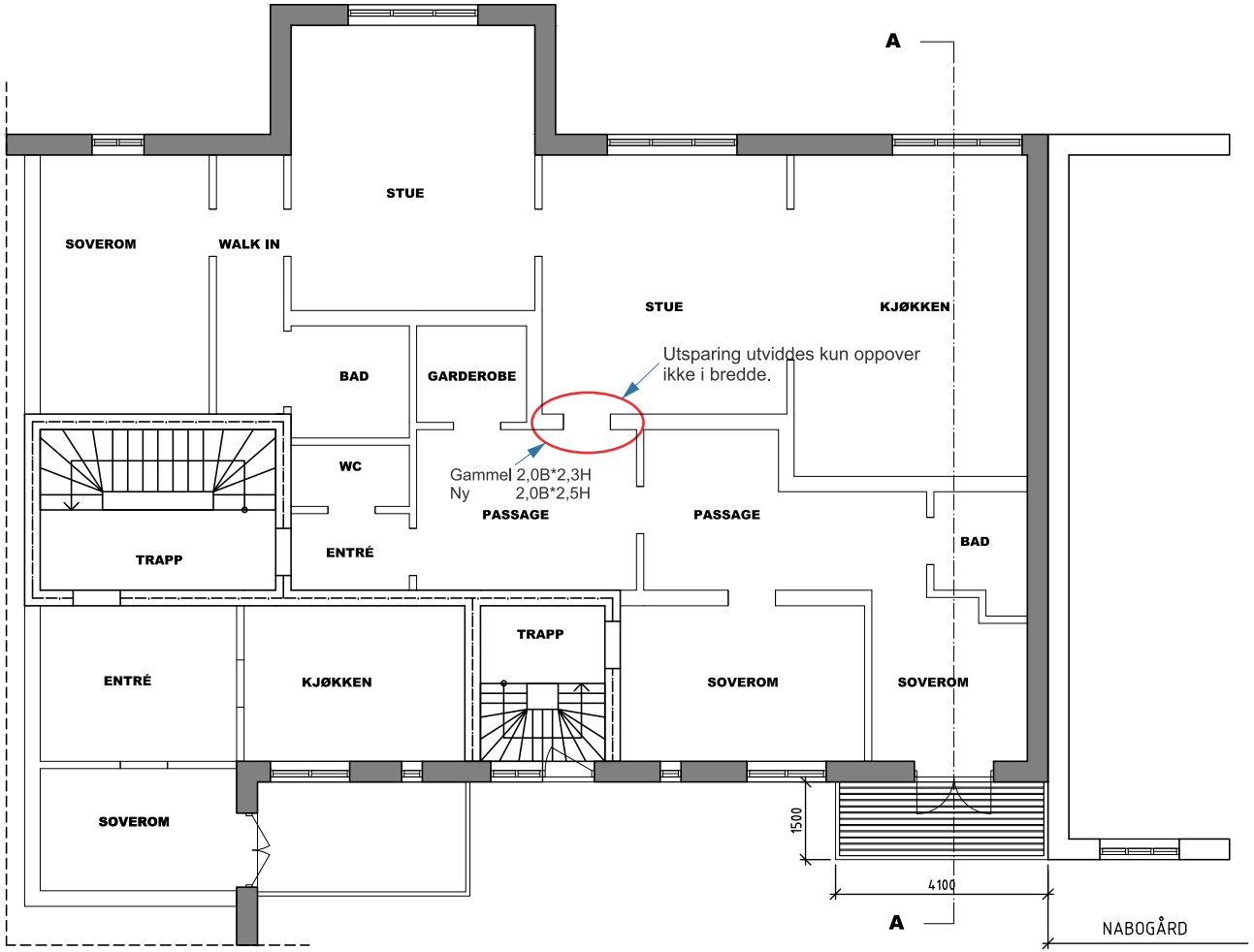
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.04.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GUSTAVIAN AS, Rosenkrantz vei 31 C, 1397 NESØYA, per@gustavian.no

BYGGETEGNING


A/S GYLDENLØVES GT. BYGGESELSKAP
Matr. No 34 Odens Gate
PLAN AV FØRSTE ETAGE
Målestok 1:100.
2den og 3die ETAGE - [MURTVKKELSER SOM SNIT]
Kabo No. 328
Kabo No. 33
ODENS GATE
GYLDENLØVES GATE
Kristiania, August 1922
R. Tønsager
Arkitekt



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	ODINS GATE 34			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Orginaldato 18.01.2016	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B1603-01				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Odins gate 34A
Aksjebrevnr. 347-369 Orgnr. 833018612 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0309

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: / 99 39 79 50

E-post: nicoline.borg.halden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater