PRIVATMEGLEREN
PARK

GYLDENLØVES GATE 22
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

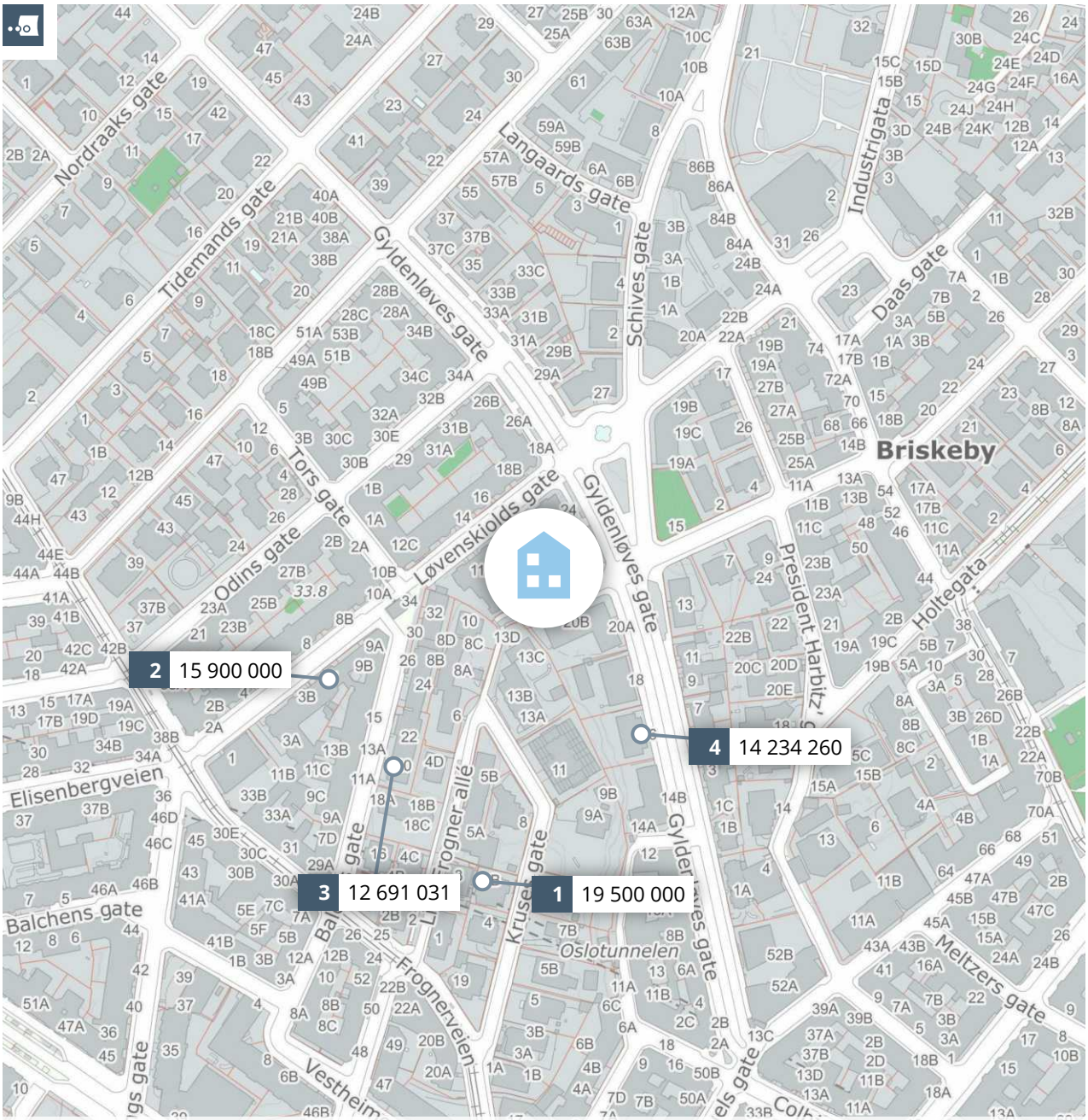
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GYLDENLØVES GATE 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.06.2026

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: Hannah Douglas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gyldenløves gate 22 B, 0260 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 212 BNR 418 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

13 390 000

247 474	13 637 474	132 427
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	7 673
Formue	39 800
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kruses gate 6 B 143 m² 1893 1. etg 3 sov	12.05.2026	18 950 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**136 364**
2 Løvenskiolds gate 7 104 m² 1909 3. etg 2 sov	21.04.2026	15 990 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**152 885**
3 Balders gate 20 92 m² 1936 4. etg 2 sov	09.12.2025	11 990 000	**12 625 000**	66 031	12 691 031	**137 946**
4 Gyldenløves gate 16 118 m² 1929 1. etg 2 sov	28.05.2026	14 750 000	**14 200 000**	34 260	14 234 260	**120 629**

En klassisk og innbydende 4-roms selveierleilighet med idyllisk terrasse på ca. 10 kvm. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en av Frogners mest attraktive gater. Her kombineres Frogner-sjarm, moderne komfort og en grønn atmosfære – midt i byen, men med en sjelden følelse av ro.

Kort fortalt:
• Klassisk 4-roms med høy standard og originale detaljer
• Solrik og idyllisk terrasse på ca. 10 kvm
• Rolig endeleilighet vendt mot rolig sidegate og indre gård
• Store vindusflater og vakkert lysinnslipp
• Velholdt borettslag med høy trivselsfaktor og flotte utearealer
• Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
• Kort vei til parker, dagligvare, byliv, flere studiesteder og kollektivtransport

Dette er en liten perle for deg som ønsker å bo rolig og grønt, men fortsatt midt i byen.

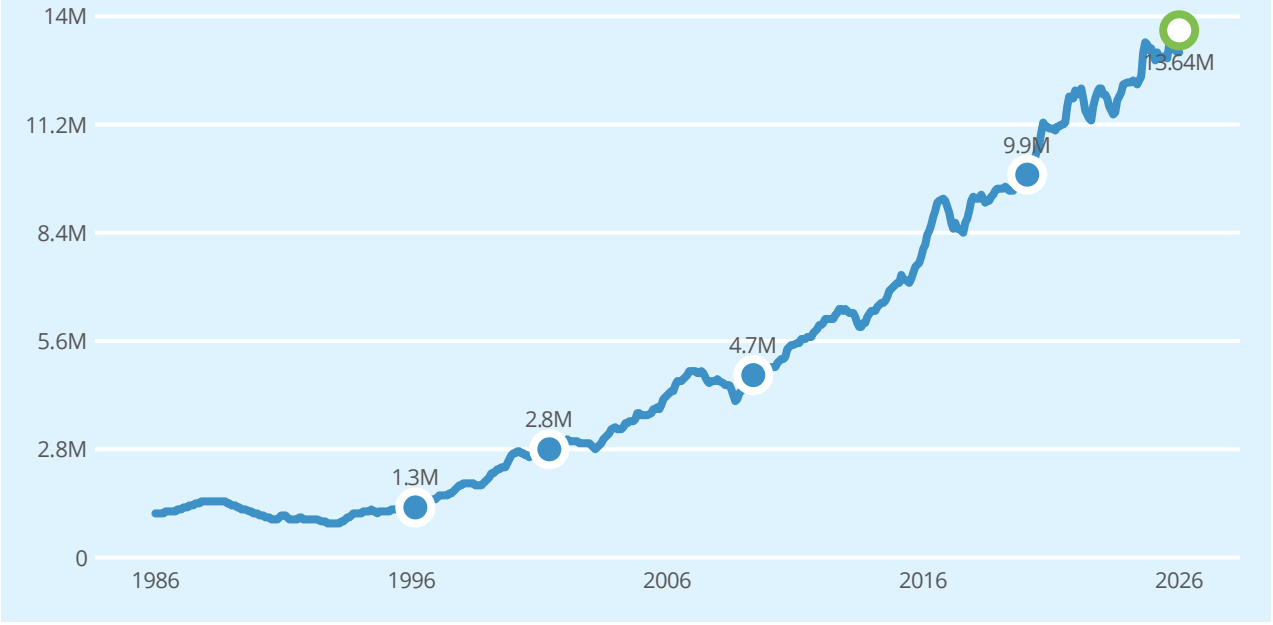
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2020	09.06.2020	08.10.2020	9 000 000	9 650 000	248 713	9 898 713	2
18.09.2009		18.09.2009	-	4 700 000	-	4 700 000	
02.08.2001		02.08.2001	-	2 800 000	-	2 800 000	
04.03.1999		04.03.1999	-	450 000	-	450 000	3
22.05.1996		22.05.1996	-	1 300 000	-	1 300 000	
15.12.1986		15.12.1986	-	1 351 000	-	1 351 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

16.1M
15.7M
15.3M
14 845 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14.1M
13.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

10.6M
10.5M
10.4M
10 382 000 Salgspris i snitt
10 294 000 Prisantydning i snitt
10.2M
10.1M
10.0M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 427 Gyldenløves gate 22 B
Totalpris 13 640 000

123 842 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 207 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gyldenløves gate 22 B, 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 418, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2499

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Medlem av Norsk takst

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Utkast

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Utkast

© 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.

Utkast

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygård fra 1930 oppført med gulv mot kjeller av tre, grunnmur og yttervegger i teglstein/murkonstruksjoner samt valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Innvendig er boligen oppgradert med blant annet bad med varme, furugulv i oppholdsrom og kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Lysforholdene oppleves som gode grunnet store vindusflater, og det er utgang fra stue til nordvestvendt platting.

Boligen holder gjennomgående høy standard, men det er registrert flere forhold med TG2 som kjøper bør være oppmerksom på. Vinduer fra 1985 har oppnådd forventet levetid med slitte og uttørkede tettelister, og utskifting bør påregnes. Furugulvene har sprekker mellom bordene, svikt og merkbare skjevheter, og det er registrert høydeforskjeller samt knirk i etasjeskillet.

Badet fremstår som funksjonelt med mikrosement på gulv og vegger, synlig membran i sluk, tilfredsstillende fall til sluk og ingen registrerte unormale fuktverdier ved hulltaking.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør vannledninger, plastavløp, vannbåren varme via radiatorer og elektrisk anlegg med automatsikringer. Det anbefales el-kontroll da dokumentasjon og samsvarserklæring for deler av anlegget mangler. Videre er det registrert manglende lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke foretatt radonmåling eller etablert radonsperre, og det anbefales derfor måling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt med normal standard ut fra alder og byggemåte, men med enkelte bygningsdeler og forhold som krever oppfølging og

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.

Platting av skiferstein. Plattingen ligger vendt mot nordvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av furugulv, mikrosement på bad og fliser på kjøkken.
Veggene har overflater av malte plater og betong, samt fliser på bad.
Himlingene har overflater av malte plater.

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og utelukker derfor ikke større eller mindre skjevheter andre steder på gulv, jeg anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 20mm skjevhet i gulvet i stue.

Boligen har peis med innsats.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis og mikrosement på vegg, mikrosement på gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator i stål med kullfilter, tilluft via luke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i kjeller..

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varme på bad, peis og radiatorer.
Det er framlagt samsvarserklæring av arbeid utført av dagens eier.
På grunn av følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret av tidligere eiere.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

er misvisende eller feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, selv om boligen ligger i et område med lav aktsomhetsgrad. Manglende måling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være en risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

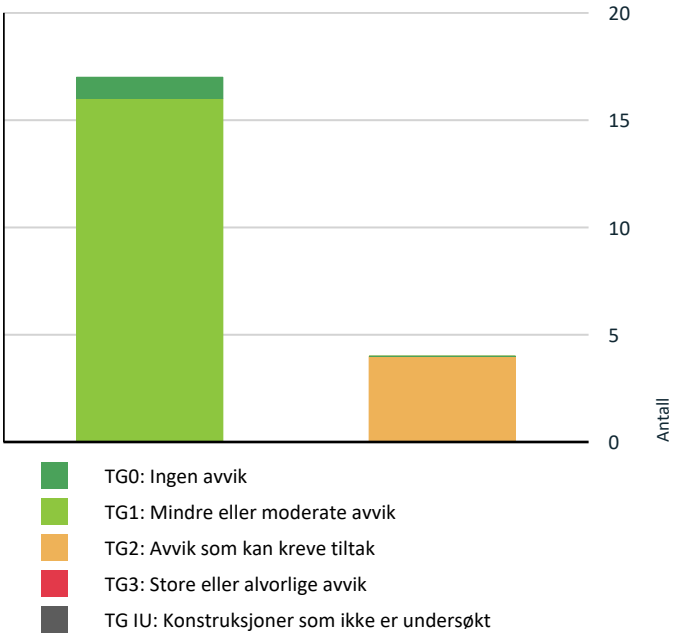
• Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i takten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Levetiden for vinduene er oppbrukt. Tettelister er uttørket, og vinduene har tydelig slitasje fra værpåvirkning.

Innvendig > Avvik furugulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det nyslipte furugulvet er i god stand, men gulvet har en del sprekker mellom bordene, svikt og merkbare skjevheter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulvet.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for vinduene er oppbrukt. Tettelister er uttørket, og vinduene har tydelig slitasje fra værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør vurderes for utskifting, da levetiden er oppbrukt og tettelister er uttørket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk, redusert inneklima og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.





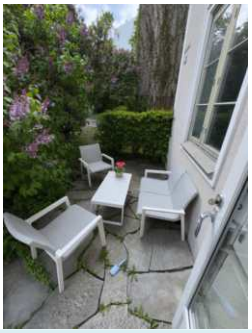
Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting av skiferstein. Plattingen ligger vendt mot nordvest.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har overflater av furugulv, mikrosement på bad og fliser på kjøkken.
Veggene har overflater av malte plater og betong, samt fliser på bad.
Himlingene har overflater av malte plater.

TG 2 Avvik furugulv

Beskrivelse

Det nyslipte furugulvet er i god stand, men gulvet har en del sprekker mellom bordene, svikt og merkbare skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det nyslipte furugulvet er i god stand, men gulvet har en del sprekker mellom bordene, svikt og merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker mellom bordene, svikt og skjevheter bør utbedres for å sikre et jevnt og stabilt gulv, samt redusere risikoen for ytterligere skader eller ujevn slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert komfort, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og utelukker derfor ikke større eller mindre skjevheter andre steder på gulv, jeg anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble målt 20mm skjevhet i gulvet i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulvet.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Utkast

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller og knirk i gulvet for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og eventuelle utfordringer ved innredning eller plassering av møbler.
Videre undersøkelser anbefales når rommet er tømt for møbler, for å kartlegge omfanget av skjevheter og vurdere nødvendige tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis og mikrosement på vegg, mikrosement på gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis og mikrosement på vegg og malte plater i tak.

Utkast

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mikrosement gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

ETASJE > BAD

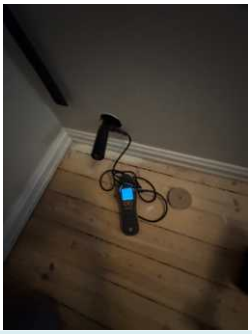
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Utkast

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål med kullfilter, tilluft via luke.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i kjeller..

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i kjelleren.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Utkast

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varme på bad, peis og radiatorer.
Det er framlagt samsvarserklæring av arbeid utført av dagens eier.
På grunn av følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret av tidligere eiere.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er framlagt samsvarserklæring av arbeid utført av dagens eier.

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

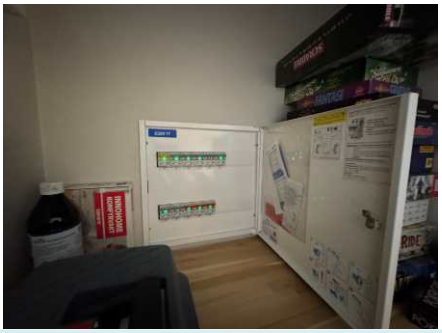
Utkast

Tilstandsrapport

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?
Ja På grunn følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring for el anlegget.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, selv om boligen ligger i et område med lav aktsomhetsgrad. Manglende måling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være en risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

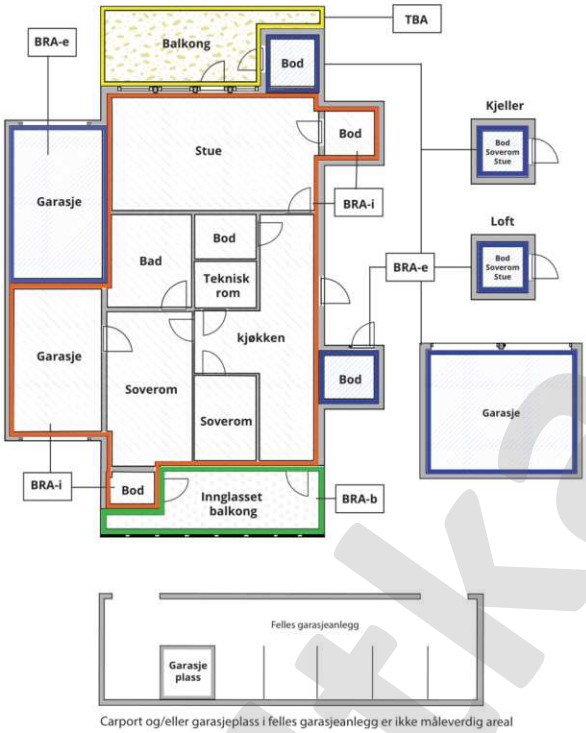
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	103	14		117	10
SUM	**103**	**14**			**10**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, gang, soverom, kott, kjøkken, stue, stue 2, soverom 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig platting på mark er medtatt som TBA med totalt 10m2
Boder i kjeller 8m2 og 1,2m2 er medtatt som BRA-e.
Bod på loft 5m2 er medtatt som BRA-e.

Takhøyden i boder varierer på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	418		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gyldenløves gate 22 B

Hjemmelshaver

Gundersen Catrin, Urke Vegard Ådne Emblem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med ettertraktet beliggenhet i rolig gate på Frogner ved Briskeby. Her vil man bo tilbaketrukket til i ærverdige omgivelser, men allikevel sentralt. Fellesområdene er nydelig opparbeidet, og man får virkelig følelsen av et perfekt bosted som oppleves både landlig, tilbaketrukket, frodig og sentralt.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Henrik Ibsens gate til Niels Juels gate i Frogner. Fortsett på Niels Juels gate. Kjør til Gyldenløves gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Utkast

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Utkast

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 ytteregger). 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 ren 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.

• 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/

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

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260257
Addresse	Gyldenløves gate 22 B		
Postnr.	0260	Sted	OSLO
Selgers navn	Vegard Ådne Emblem Urke		
Selgers navn	Catrin Gundersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

83207742

Våtrom

Initialer selger:
V Å
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2014 - pusset opp i regi av forrige eier. Firma: Byggsafe2020 - oppgradering av flater, ny dusjarmatur, dusjdør og innredning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra de som la mikro-sement og installerte ny dusj/innredning (2020). Dokumentene fra 2014 har vi ikke.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet speil og termostat på varmekabler i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på bytte av speil og termostat til varmekabler.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V Å
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Oslo kommune 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt jevnlig inspeksjon av feier for å forbedre trekket i peis, senest vinter 25/26. Feier har ikke funnet noe å påpeke.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er normal skjevhet på gulv, som må påberegnes i gamle bygg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre vinduer fra 1985 med noe slitasje. Vurderes å byttes via Sameiet i løpet av de neste årene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade pusset opp og malt i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Wettergren Fasade

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Står i styrets protokoll at det i 2016 ble utbedret et defekt nedløpsrør som forårsaket inntrengning av vann i en kjellerbod.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av sikringsskap, utbedring av elektrisk opplegg i leiligheten og på kjøkken i forbindelse med oppussing og nytt kjøkken i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll og fakturaer Rett Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V Å
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det vurderes å bytte vinduer i sameiet i løpet av noen år på grunn av slitasje (dette gjelder i stor grad leilighetene oppover i etasjene og ikke vår seksjon). Styret er i gang med å innhente tilbud og se på kostnadsfordelingene, men ingenting er vedtatt.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Vegard Ådne Emblem Urke*

Signert av *Catrin Gundersen*

Initialer selger:
V Å
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Gyldenløves gate 22B, 0260 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297758**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80500394**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **418**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 156 kWh**



Gyldenløves gate 22B, 0260 OSLO

Detaljering

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

Gyldenløves gate 22B, 0260 OSLO

Tiltak

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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Gyldenløvesgt. 22		**Vår ref.:**	669/4	**Fødselsdato eier:**	02.03.1976
GYLDENLØVES GATE 22		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1982
0260 OSLO		**Eiere:**	Catrin Gundersen, Vegard Urke		
Organisasjonsnr:	985 136 017	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 673**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	457
	Felleskostnader	5 367
	Avdrag IN-lån	810
	Renter IN-lån	1 039

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 638**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	457
	Felleskostnader	5 367
	Avdrag IN-lån	776
	Renter IN-lån	1 038

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	247 474	Gjeld siste årsoppg.:	251 350
Klient ajourf. lån:	3 807 300,48	Klient gj. s. årsoppg.:	2 407 842

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131833391, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 152
Saldo per 29.05.2026: 1 477 443
Andel av saldo: 189 229
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.12.2038)

Lånenummer: 15160273701, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 29.05.2026: 896 083
Andel av saldo: 58 245
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.10.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jens Christian Valentiner
Adresse:	Gyldenløves gate 22 B
Postnr/-sted:	0260 OSLO
E-post:	gyldenloevesgate@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.05.2026

Utestående saldo: **522,48**

Felleskostnader:	0	Restanse:	522,48		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		
Andre krav:	522,48				

6: Ligning - 2025

Gjeld:	251 350	Andre inntekter:	548

Boligopplysninger:

Sameiet Gyldenløvesgt. 22	**Vår ref.:**	669/4	**Fødselsdato eier:**	02.03.1976
GYLDENLØVES GATE 22	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1982
0260 OSLO	**Eiere:**	Catrin Gundersen, Vegard Urke		

Organisasjonsnr: 985 136 017

6: Ligning - 2025

Annen formue:	39 806	Utgifter:	18 246

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/418 - seksjon:4
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94887888

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

GENERELT
Fellesvaskeri i kjelleren
Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund

BREDBÅND OG KABELTV
Boligselskapet har avtale med Telia AS som leverer kabel-tv tjenester og basispakke med bredbånd. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. For øvrig informasjon se: www.telia.no. Ta eventuelt kontakt med styret for oppdatert informasjon og kontaktperson i Telia.

VAKTMESTER OG RENHOLD;
Boligselskapet har avtale om rengjøring av oppgangene med Byvask Drift Fjelltveit Rengjøring foregår hver uke.

Det er egne regler for ansvar for drift og vedlikhold av heis for seksjon 5,6,9,10,13 og 14. Se vedtektene for mer informasjon.

2024 ÅRSMØTE:
Orinetering fra styret om grunnforhld. Det er fortsatt bevegelse i grunnen. Styret iverksetter tiltak for å utrede årsaken til dette.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

ÅM 2025Det vil bli gjennomført en befaring av fagkyndig for å se på akutt vedlikeholdsbehov av vinduer .
Styret vil deretter invitere seksjonseierne til et informasjonsmøte.

HEIS
Det er vedttat på ekstraordinært årsmøte 27.10.2025 at oppgang A kan etablere heis. Se innkallingen for ytterligere detaljer.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles via styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Gyldenløvesgt. 22 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12131833391.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

OBS !
Enhver form for propangass (selv små til bruk på tur) er strengt forbudt å oppbevare i kjelleren eller andre innendørs steder. Disse må ligge utendørs, da de er potensielt svært eksplosive. Snakk med styret om du har behov for dette

Boligopplysninger:

Sameiet Gyldenløvesgt. 22	**Vår ref.:**	669/4	**Fødselsdato eier:**	02.03.1976
GYLDENLØVES GATE 22	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.06.1982
0260 OSLO	**Eiere:**	Catrin Gundersen, Vegard Urke		

Organisasjonsnr: 985 136 017

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2024 ÅRSMØTE ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD OG PRIORITERINGER
Styret prioriterer i år det elektriske el-anlegget i fellesarealer da dette ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Styret er klar over vinduer, spesielt på syd-fasaden, som også trenger omsorg. Styret vil se på disse individuelt før vi vurderer full utskiftning. Styret viser for øvrig til OPAK-rapporten.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GYLDENSLØVES GATE 22

Vedtatt i sameiermøte
den 6. april 2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist revidert 27.10.2025 (pkt. 2.3.2)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Gyldenløves gate 22, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 418 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.1986.

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til heis

Sameiet gir seksjonene i 2-4 etasje i oppgang A vedtektsfestet midlertidig bruksrett i 30 år til den delen av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis.

Med «fellesareal» i denne bestemmelsen menes:

- Grunnflaten som opptas av heissjakten og tilhørende tekniske installasjoner, samt
- Plassen foran heisdørene i hver etasje som kreves for sikker åpning og lukking.

<u>Kostnadsfordeling</u>

Alle kostnader knyttet til prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heisen bæres fullt ut av følgende seksjoner: 5,6,9,10,13 og 14. Fordelingen mellom etasjene fastsettes slik:

- 45 % (4. etasje) – likt fordelt mellom snr. #13 og snr. #14
- 35 % (3. etasje) – likt fordelt mellom snr. #9 og snr. #10
- 20 % (2. etasje) – likt fordelt mellom snr. #5 og snr. #6

De nevnte seksjonene har eksklusiv bruksrett til heisen.

Fordelingsnøkkelen kan endres ved enighet mellom de seksjonene som omfattes av ordningen. Dersom slik endring vedtas, er de øvrige seksjonseierne forpliktet til å stemme for tilsvarende vedtektsendring som reflekterer den nye fordelingen.

<u>Vilkår og gyldighet</u>

Bruksretten er betinget av at heisen prosjekteres og installeres på forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, brann og rømningsveier, og offentlige tillatelser. Sameiet kan stå som formell avtalepart for nødvendige avtaler i den forbindelse.

Bruksretten gjelder i 30 år fra den dato Plan- og bygningsetaten utsteder midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – det som kommer først. Sameiet erkjenner at heisens levetid normalt overstiger 30 år, og at eneretten bør forlenges ved nytt vedtak, med mindre tungtveiende grunner taler mot dette.

<u>Manglende deltakelse og senere inntreden</u>

Dersom én eller flere av de nevnte seksjonene ikke ønsker å delta i tiltaket, kan de øvrige berørte seksjonene likevel gjennomføre etableringen. I så fall fordeles kostnader og eierskapsbrøk mellom de deltakende seksjonene etter den samme fordelingsnøkkelen (45 % – 35 % – 20 %), justert forholdsmessig mellom de gjenværende deltakerne.

Eksklusiv bruksrett skal i så fall kun tilfalle de seksjonene som faktisk deltar og bærer kostnadene. En seksjon som senere ønsker å tre inn i ordningen, kan gjøre dette etter avtale med de eksisterende bruksrettshaverne, mot å betale et forholdsmessig innskudd som reflekterer påløpte kostnader og verdien av bruksretten.

2.3.3. Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

Sameieren plikter å holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Sameiere som har tilgang til takterrasse, plikter å behandle terrassen med tilbørlig aktsomhet. Sluk må renses jevnlig og minst to ganger årlig, og sameieren plikter å påse at montert membran er forsvarlig dekket med tremmer eller tilsvarende gulvdekke. Dekket skal holdes forsvarlig ved like.

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

Den sameier som ved uaktsomhet unnlater å foreta vedlikehold slik at det oppstår skade på fellesareal eller i annen bruksenhet, plikter å erstatte tap som følge av slik skade.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

I tillegg har sameiet panterett i hver seksjon med kroner 35 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 100% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Sameiet skal også ha rett til å benytte kroner 30 000,- av denne panteretten til å belåne den enkelte seksjon til dekning av felles vedlikehold av bygning m.v. Denne panteretten er tinglyst som en heftelse på seksjonen.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

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

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i bruksenhet eller på fellesareal sameieren har rett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, utbedring av feilkonstruksjon, samt utbedringer av eventuelle skader som kan tilbakeføres til endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Husordensregler
for
Sameiet Gyldenløves gate 22

Disse ordensreglene er utarbeidet for at vi skal kunne trives sammen og føle oss trygge i vårt sameie.

Støy
Vi bor i et bygg der det er ganske lytt. Det bør derfor tas hensyn til andre beboere. Det henstilles til at det er ro i bygget kl. 23:00.

Fellesarealer
Alle ytterdører skal alltid være låst.

Det skal ikke plasseres ting i fellesarealer. Dette gjelder samtlige trappeløp og andre fellesarealer (bl.a. utenfor egne boder) i både kjeller og på loft. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Sykler skal ikke stå i eller utenfor hovedinngangene, men skal plasseres i sykkelstativer ute, i egen bod eller i vår felles sykkelbod i kjelleren.

Reglene for fellesarealer er krav fra brannmyndighetene og må derfor følges uten unntak.

Avfall
Alt avfall skal emballeres skikkelig. Avfallet skal kildesorteres i henhold til instrukser fra kommunen. Alt papirsøppel skal legges i papirsøppelkassene. Alt annet avfall skal i kassene inne i søppelrommet. Det må ikke settes noe som helst utenfor kassene. Avfall som ikke går opp i kassene skal selv kastes av eier på dertil egnede plasser.

Løpende stell og dugnader
Siden vi ikke har vaktmester i sameiet, er vi glade for at så mange som mulig slutter opp om dugnadene og håper at dette fortsetter. Det er også fint at vi alle løpende passer på at det er pent og ryddig i fellesarealer både ute og inne.

Skifting av lyspærer
Beboerne skifter selv lyspærer i sin etasje i både hovedtrapp og baktrapp. De i første etasje skifter også utelampene. Lyspærer finnes i redskapsrommet i kjelleren. Dersom det mangler lyspærer, vennligst kontakt styret på: gyldenloevesgate@gmail.com

Retningslinjer ved vedlikehold eller oppussing av eierseksjon

Sameiet har i de siste årene opplevd en del misforståelser og manglende kommunikasjon i forbindelse med vedlikehold eller oppussing av enkelte eierseksjoner. Med dette ønsker vi å tydeliggjøre ansvar og plikter ved slike tiltak.

Sameiets vedtekter beskriver ansvarsforholdene mellom seksjoneier og sameiet i forhold til vedlikehold av eierseksjoner og fellesarealer. Dette skrivet er en presisering av vedtektene og er basert på både presedens og sunn fornuft.

Styret i gården skal varsles ved vesentlig ombygging eller flytting av bad og/eller kjøkken, samt ved inngrep i alt som er relatert til:

- radiatorer (knyttet til sentralfyringsanlegget)
- vannføring utenfor seksjonen
- brannvarslingsanlegget
- elektrisk anlegg som utvides
- luftekanaler

Styret skal varsles skriftlig på e-post gyldenloevesgate@gmail.com og trenger en responstid på minimum 7 dager, da det av og til må konfereres med eksperter. Igangsettes arbeid før styret har svart, står sameier selv til ansvar for eventuelle endringer som pålegges.

Sentralfyringsanlegget
Varmepumpe og fyr samt røranlegget er sameiets ansvar. Vedlikehold av radiatorer, termostater mm. i seksjonen er sameiers ansvar.

Dersom det skal utføres planlagt vedlikehold eller oppgraderingsarbeid på radiatorer eller varmerør i en seksjon skal styret varsles i forkant. Ved akutte utbedringer som f.eks. lekkasje er skadebegrensning naturligvis en prioritet.

Vannføring
Kaldtvannsføring i fellesområder samt soilrør er sameiets ansvar. Vannføring i egen seksjon - og evt. fra varmtvannsbereder plassert utenfor seksjonen - er sameiers ansvar.

Sluk på bad og i dusj er sameiers ansvar. Disse krever rensing for å unngå blokkeringer og lekkasjer og vi anbefaler at dette gjøres løpende.

Stengekraner til vann i seksjoner er sameiers ansvar også selvom om kranen er plassert i fellesareal.

Hovedstengekranen er sameiets ansvar. Denne er plassert i tørkerommet og er tydelig merket.

Enkelte seksjoner har søkt om og fått styrets tillatelse til å plassere sin varmtvannsbereder i fellesarealer f.eks. på loft og i kjeller. En slik er respektive sameiers ansvar, inkl. sikring mot frost, lekkasje eller andre skader. Styret skal varsles ved endringer knyttet til varmtvannsbereder plassert utenfor seksjonen.

Sameiet har i forbindelse med oppgraderinger av leiligheter i de seneste årene gradvis byttet soilrør når disse ble tilgjengelige. Dette arbeidet skal fortsettes inntil vi har byttet alle. Sameiet dekker kostnaden for skifte av soilrør etter: forutgående avtale med styret, et akseptert tilbud fra autorisert rørlegger samt separat faktura til sameiet.

Elektrisk
Stigeledninger, strømføring i fellesområder samt hovedtavlen er sameiets ansvar. Det elektriske anlegget tilknyttet en seksjon er sameiers ansvar, og inkluderer hovedsikringer og skap lokalisert i oppgangen.

Det har vært branntilløp i flere sikringsskap de seneste årene, og det tilrådes at gamle hovedsikringer byttes snarest mulig og at tilhørende sikringsskap sikres i henhold til gjeldende forskrifter. Vi understreker at dette er sameiers ansvar.

Brannvarsling
Brannvarslingsanlegget er sentralt for sikkerheten til beboere og eiendom. Generelt vedlikehold er sameiets ansvar.

Anlegget er montert og konfigurert iht. gjeldende forskrifter og til den eksisterende funksjonsfordeling i hver eierseksjon på monteringstidspunktet (dvs. den faktiske bruk av hvert enkelt rom, f.eks. kjøkken, soverom eller oppholdsrom).

Dersom funksjonsfordelingen i seksjonen endres ved en ombygging skal styret varsles. Eventuelle arbeider på brannvarslingsanlegget i seksjonen skal utføres av sameiets leverandør, med mindre annet avtales, og skal dekkes av sameier.

Eventuell utkopling av enkelte detektorer i anlegget skal varsles og godkjennes av styret i forkant.

Branntetting
Ved rør-, kanal- eller kabelgjennomføring mellom seksjoner og fellesarealer skal branntetting av sertifisert leverandør foretas. Dette er sameiers ansvar. Styret skal varsles ved gjennomføringer som påvirker fellesarealer.

Luftekanaler
Eiendommens luftkanaler er viktige for et godt inneklima. De er i utgangspunktet sameiets ansvar, og ble sist rengjort in 2015. sameier har vedlikeholdsplikt av de deler av luftekanalene som enkelt kan nås fra seksjonen.

Dersom du skal endre på plassering eller bruk av en eksisterende luftekanal skal styret varsles.

Oppgangene
Det har vært stor slitasje på oppgangene våre særlig i forbindelse med oppussingsarbeid samt inn- og utflyttinger.

Det påhviler sameier å informere håndverkere samt flyttefolk om at eventuelle skader på oppgangene må utbedres for egen regning. Vi ber om at alle respekterer dette og sier fra om skader skulle oppstå.

Er du i tvil, kontakt styret på gyldenloevesgate@gmail.com før du påbegynner din oppussing eller ombygging. Lykke til.

Godkjent på sameiermøte den 6. april 2016



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: mandag 27.10.2025, kl 19:00

Sted: Digitalt møte på Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til gyldenloevesgate@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 mandag 27.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 363 955 215 394 5

Passord: KM6RJ2nv

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

mandag 27.10.2025, kl 19:00 Digitalt møte på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag til ny vedtektsbestemmelse – «Eksklusiv bruksrett til heis i oppgang A»

Formålet med forslaget er å legge til rette for etablering av heis i oppgang A. Tiltaket kommer i hovedsak seksjonene i 2-4 etasje til gode. Det foreslås derfor at disse seksjonene får eksklusiv bruksrett til den delen av fellesarealet som kreves for installasjonen, og at samtlige kostnader knyttet til prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting bæres av dem i et forholdsmessig omfang.

Forslaget innebærer at tiltaket kan gjennomføres uten økonomisk belastning for øvrige seksjoner i sameiet, samtidig som det stilles krav om forsvarlig utførelse og nødvendige offentlige godkjenninger.

Vedtektsendringen krever etter eierseksjonsloven § 49 tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det må gis tilslutning fra seksjonseierne som får eksklusiv bruksrett til heisen at de vedkjenner seg kostnadsfordelingen omtalt i forslag til vedtektene.

Forslag til vedtak: **Det foreslås at vedtektene får følgende nytt punkt 2.3.2**

2.3.2. Midlertidig bruksrett til heis

Sameiet gir seksjonene i 2-4 etasje i oppgang A vedtektsfestet midlertidig bruksrett i 30 år til den delen av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis.

Med «fellesareal» i denne bestemmelsen menes:

- Grunnflaten som opptas av heissjakten og tilhørende tekniske installasjoner, samt
- Plassen foran heisdørene i hver etasje som kreves for sikker åpning og lukking.

Kostnadsfordeling

Alle kostnader knyttet til prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heisen bæres fullt ut av følgende seksjoner: 5,6,9,10,13 og 14.

Fordelingen mellom etasjene fastsettes slik:

- 45 % (4. etasje) – likt fordelt mellom snr. #13 og snr. #14
- 35 % (3. etasje) – likt fordelt mellom snr. #9 og snr. #10
- 20 % (2. etasje) – likt fordelt mellom snr. #5 og snr. #6

De nevnte seksjonene har eksklusiv bruksrett til heisen.

Fordelingsnøkkelen kan endres ved enighet mellom de seksjonene som omfattes av ordningen. Dersom slik endring vedtas, er de øvrige seksjonseierne forpliktet til å stemme for tilsvarende vedtektsendring som reflekterer den nye fordelingen.

Vilkår og gyldighet

Bruksretten er betinget av at heisen prosjekteres og installeres på forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, brann og rømningsveier, og offentlige tillatelser. Sameiet kan stå som formell avtalepart for nødvendige avtaler i den forbindelse.

Bruksretten gjelder i 30 år fra den dato Plan- og bygningsetaten utsteder midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – det som kommer først. Sameiet erkjenner at heisens levetid normalt overstiger 30 år, og at eneretten bør forlenges ved nytt vedtak, med mindre tungtveiende grunner taler mot dette.

Manglende deltakelse og senere inntreden

Dersom én eller flere av de nevnte seksjonene ikke ønsker å delta i tiltaket, kan de øvrige berørte seksjonene likevel gjennomføre etableringen. I så fall fordeles kostnader og eierskapsbrøk mellom de deltakende seksjonene etter den samme fordelingsnøkkelen (45 % – 35 % – 20 %), justert forholdsmessig mellom de gjenværende deltakerne.

Eksklusiv bruksrett skal i så fall kun tilfalle de seksjonene som faktisk deltar og bærer kostnadene. En seksjon som senere ønsker å tre inn i ordningen, kan gjøre dette etter avtale med de eksisterende bruksrettshaverne, mot å betale et forholdsmessig innskudd som reflekterer påløpte kostnader og verdien av bruksretten.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 mandag 27.10.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Helene Ree Ruden valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag til ny vedtektsbestemmelse – «Eksklusiv bruksrett til heis i oppgang A»

Formålet med forslaget er å legge til rette for etablering av heis i oppgang A.
Tiltaket kommer i hovedsak seksjonene i 2-4 etasje til gode. Det foreslås derfor at disse seksjonene får eksklusiv bruksrett til den delen av fellesarealet som kreves for installasjonen, og at samtlige kostnader knyttet til prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting bæres av dem i et forholdsmessig omfang.

Forslaget innebærer at tiltaket kan gjennomføres uten økonomisk belastning for øvrige seksjoner i sameiet, samtidig som det stilles krav om forsvarlig utførelse og nødvendige offentlige godkjenninger.

Vedtektsendringen krever etter eierseksjonsloven § 49 tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det må gis tilslutning fra seksjonseierne som får eksklusiv bruksrett til heisen at de vedkjenner seg kostnadsfordelingen omtalt i forslag til vedtektene.

Det foreslås at vedtektene får følgende nytt punkt 2.3.2

2.3.2. Midlertidig bruksrett til heis

Sameiet gir seksjonene i 2-4 etasje i oppgang A vedtektsfestet midlertidig bruksrett i 30 år til den delen av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis.

Med «fellesareal» i denne bestemmelsen menes:

- Grunnflaten som opptas av heissjakten og tilhørende tekniske installasjoner, samt
- Plassen foran heisdørene i hver etasje som kreves for sikker åpning og lukking.

Kostnadsfordeling

Alle kostnader knyttet til prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heisen bæres fullt ut av følgende seksjoner: 5,6,9,10,13 og 14.

Fordelingen mellom etasjene fastsettes slik:

- 45 % (4. etasje) – likt fordelt mellom snr. #13 og snr. #14
- 35 % (3. etasje) – likt fordelt mellom snr. #9 og snr. #10
- 20 % (2. etasje) – likt fordelt mellom snr. #5 og snr. #6

De nevnte seksjonene har eksklusiv bruksrett til heisen.

Fordelingsnøkkelen kan endres ved enighet mellom de seksjonene som omfattes av ordningen. Dersom slik endring vedtas, er de øvrige seksjonseierne forpliktet til å stemme for tilsvarende vedtektsendring som reflekterer den nye fordelingen.

Vilkår og gyldighet

Bruksretten er betinget av at heisen prosjekteres og installeres på forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, brann og rømningsveier, og offentlige tillatelser. Sameiet kan stå som formell avtalepart for nødvendige avtaler i den forbindelse.

Bruksretten gjelder i 30 år fra den dato Plan- og bygningsetaten utsteder midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – det som kommer først. Sameiet erkjenner at heisens levetid normalt overstiger 30 år, og at eneretten bør forlenges ved nytt vedtak, med mindre tungtveiende grunner taler mot dette.

Manglende deltakelse og senere inntreden

Dersom én eller flere av de nevnte seksjonene ikke ønsker å delta i tiltaket, kan de øvrige berørte seksjonene likevel gjennomføre etableringen. I så fall fordeles kostnader og eierskapsbrøk mellom de deltakende seksjonene etter den samme fordelingsnøkkelen (45 % – 35 % – 20 %), justert forholdsmessig mellom de gjenværende deltakerne.

Eksklusiv bruksrett skal i så fall kun tilfalle de seksjonene som faktisk deltar og bærer kostnadene. En seksjon som senere ønsker å tre inn i ordningen, kan gjøre dette etter avtale med de eksisterende bruksrettshaverne, mot å betale et forholdsmessig innskudd som reflekterer påløpte kostnader og verdien av bruksretten.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt . Endring av vedtekten og bestilling av ny heis trer først i kraft når det foreligger tilslutning fra seksjonseierne som får eksklusiv bruksrett til heisen.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:18

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	27.10.2025
Protokollvitne	Helene Ree Ruden (sign.)	27.10.2025



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet
Gyldenløvesgt. 22

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Onsdag 20.05.2026,
kl 17:30

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til gyldenloevesgate@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 onsdag 20.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/366529872333884?p=gOw2yTGB7WRFS1wNQa

Møte-ID: 366 529 872 333 884

Passord: pY7bk94j

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Onsdag 20.05.2026, kl 17:30
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er budsjettert kr. 40.000 for styrets arbeid.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 40 000. Styret fordeler dette mellom seg.

4. Forslag fra styret

4.1 Forslag fra styret om vinduer

Bakgrunn og behov

Vinduene i bygget er fra rundt 1985, og har over tid ikke vært tilstrekkelig vedlikeholdt. De fleste er modne for utskiftning, og de som eventuelt kunne vært reparert vil holde kort tid (rundt 5 år) før de også må skiftes. Styrets vurdering er derfor at samtlige vinduer bør skiftes samtidig, og at dette må gjøres i år eller neste år.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Styret har innhentet to tilbud, og anslår at kostnaden vil ligge mellom MNOK 3,5 og 4.

Kostnadsfordeling for utskiftning

Tiltaket er et felles tiltak som ligger til sameiet, og kostnadsfordelingen skal etter lovens hovedregel skje etter sameiebrøk, jf. eiersl. § 29 første ledd. Det er et unntak i

loven som sier at kostnaden kan fordeles etter nytte hvis det foreligger "særlige grunner". Styrets vurdering er at dette vilkåret ikke er oppfylt i dette tilfellet. Det foreligger også en juridisk betenkning fra Dalan som konkluderer med at kostnaden må fordeles etter brøk.

For å fordele kostnaden på en annen måte, kreves det vedtektsendring, jf. eiersl. § 29 andre ledd. En slik vedtekt vil måtte vedtas med 2/3 flertall blant de fremmøtte på årsmøtet, og i tillegg må vedtektsbestemmelsen aksepteres av samtlige seksjoner ved at de uttrykkelig gir sin tilslutning.

Finansiering

Prosjektet kan finansieres med kontantinnbetaling(er) og/eller lån. Det må undersøkes hvor mye av kostnaden som kan finansieres med lån. Et lån vil være et IN-lån slik at de som ønsker det kan betale ned individuelt.

Vedtak

Styrets vurdering er at utskiftning av vinduene er vanlig vedlikehold, og at det derfor kun krever alminnelig flertall på et årsmøte.

Styret foreslår ikke noe vedtak om tiltak, kostnadsfordeling eller finansiering på dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med et alternativ der samtlige vinduer byttes samtidig.

4.2 Forslag fra seksjon 3 om kostnadsfordeling for vinduer

Forslag til vedtak: Vedtak:
1. Kostnader knyttet til utskifting av vinduer skal ikke fordeles etter sameiebrøk.
2. Kostnadene fordeles etter følgende prinsipp:
a) Hver seksjon belastes for faktisk kostnad knyttet til egne vinduer, basert på antall, størrelse og type.
b) Felleskostnader som ikke kan knyttes direkte til en seksjon (for eksempel rigg, prosjektering og administrasjon) fordeles etter sameiebrøk.
3. Styret gis fullmakt til å innhente spesifisert tilbud som synliggjør kostnad per vindu/enhet slik at fordelingen kan gjennomføres på en etterprøvbar måte.
4. Vedtaket gjelder kun for dette prosjektet og etablerer ikke en generell fordelingsnøkkel for fremtidige vedlikeholdstiltak, med mindre nytt vedtak fattes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Forslaget vedtas ikke

Begrunnelse: Etter styrets vurdering krever et slikt vedtak 100 % tilslutning, da det ellers ville være en omgåelse av eierseksjonslovens bestemmelse om at det må gis tilslutning til vedtektsendring. Etter styrets vurdering er det derfor også mest i tråd med lovens system at et slikt vedtak eventuelt gjøres som vedtektsendring og ikke et enkeltvedtak.

Før vedtektene eventuelt endres, bør det utarbeides en oppstilling som viser forskjellen for hver seksjon hvis kostnaden fordeles henholdsvis etter brøk og per vindu.

5. Orientering fra styret

5.1 Salgsmidler fra kjellerareal

Salget av kjellerareal i B-oppgangen nærmer seg sluttført, og styret ønsker å invitere til diskusjon på årsmøtet om hva pengene bør brukes til. Styret foreslår ikke noe vedtak om dette på dette årsmøtet.

5.2 Øvrig

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Christian Valentiner er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Kun til informasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer Christina Norland og Sondre Teige er ikke på valg

Forslag til vedtak: Kun til informasjon

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret hadde ikke varamedlemmer i fjor. Styret ønsker gjerne et varamedlem til å bistå arbeidet når det er travelt, samt kunne tre inn ved frafall.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.05.2026

Styret i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Styreleder, Jens Christian Valentiner
Styremedlem, Christina Norland
Styremedlem, Sondre Teige

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Helene Ree Ruden. Fra 26.2.26 Jens Christian Valentiner
Styremedlem, Jens Christian Valentiner . Fra 26.2.26 Christina Norland
Styremedlem, Sondre Teige

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på gyldenloevesgate@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Sameiet Gyldenløvesgt. 22 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985136017. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Gyldenløvesgt. 22 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om rengjøring av oppgangene med Byvask Drift Fjelltveit. Rengjøring foregår hver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med GlobalConnect om fibernett.

GlobalConnect kundeservice kan kontaktes på 38 99 01 00. For øvrig informasjon se: https://globalconnect.no/

TV- og strømmetjenester anskaffes av beboer selv etter behov.

Vaskeri

Boligselskapet har eget fellesvaskeri i kjelleren.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Nøkler, skilt

Skilt til postkasse er seksjonseiers/beboers eget ansvar. Postkasseskilt er hvitt med sort skrift, 62 mm bredt og 50 mm høyt. Kan bl.a. bestilles hos Lås og Nøkkel i Neuberggata.

Skilt til dørtelefon kan skrives ut selv. Kontakt styret for ev. mal og instruks.

Ved behov for erstatning av mistet nøkkel til fellesområder kontakt styret da sikkerhetsvurdering bør foretas. Nøkler til egen seksjon og boder er seksjonseiers/beboers eget ansvar.

Brannsikringsutstyr og -alarmanlegg

Sameiet har felles kablet brannvarslingsanlegg som vil varsle andre seksjoner ved røyk- eller brannutvikling i en seksjon. Dersom anlegget ikke stoppes manuelt etter to minutters varsling i egen seksjon, vil anlegget varsle i hele bygget.

Brannvarslingsanlegget **er ikke koblet til brannvesenet**, og disse må varsles på 110 ved brann eller røykutvikling.

I forhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere slokkingsutstyr. Styret anbefaler den enkelte sameier å undersøke brannsikringsutstyr i egen leilighet regelmessig. Sameiet er ansvarlig for fellesområder. Dersom utstyret er defekt, må dette utbedres omgående av seksjonseier. Ved feil på eller ved demontering av felles kablet brannvarslingsanlegg må styret informeres i forveien.

Ved utleie har Lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) sier at styret i Sameiet Gyldenløvesgt. 22, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av piper og ildsteder
- Kontroll av brannslukkere

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94887888.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Ved skade skal styret varsles først, siden bruk av forsikring og fordeling av egenandel er styrets ansvar. Kontakt deretter eventuelle berørte naboer.

Ved akutt skade der skadebegrensning og sikring av eiendom har prioritet kan seksjonseier kontakte Gjensidige direkte på telefon 03100 døgnet rundt. Styret og berørte naboer skal varsles umiddelbart deretter.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelser av boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2026: Tilsyn av piper og ildsteder.

2025: Ny el-kjele og kompressor til sentralfyring. Tilstandsrapport for vinduer. Nye benker og kummreparasjon i gårdsrom. Ny leverandør av internett (fiber).

2024: Ny tilstandsrapport på fyringsanlegg viser behov for utskiftning av kompressor og andre deler på varmepumpen. Nye bunnledninger og diverse rør/kapper i kjeller i forbindelse med pigging av kjellergulv.

2023: Oppfølging OPAK-rapport, vedlikehold og utbedring varmepumpe og bergvarmesystemet, diverse vedlikehold fellesområder.

2022: Dialog med VAV om vanntilførsel, oppfølging av OPAK-rapport, tilsyn med el-anlegg i fellesområdene.

2021: Høytrykksspyling av uteområder, beplantning.

2020: Utebelysning, nye kurser fra hovedtavle, el-kontroll kjeller, ny takrenne, undersøkelser om grunnforhold på eiendommen, VA-ledning undersøkelser.

2019: Ny OPAK-rapport under utarbeidelse. Styret vil fremover fokusere på tiltak som listes opp i denne rapporten. Dialog med nabogård om gårdsrom. Diverse mindre vedlikehold. Bestilling av internkontroll for elektrisk anlegg.

2018: Full gjennomgang av OPAK-rapport for å kvalitetssikre fremtidig vedlikeholdsplan.

2017: Maling av oppganger og ny belysning.

2016: Styret har arbeidet svært mye med sanering og gjenoppbygging av seks seksjoner i forbindelse med et omfattende veggedyrangrep.

Utbedring av defekt nedløpsrør som forårsaket inntrengning av vann i kjellerbod.

To radiatorlekkasjer med tilhørende forsikringssaker, som har ført til at mange seksjoner har valgt å bytte radiatorer.

2015: Installasjon av bergvarmeanlegg.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet 40 styresaker. Tidligere styreleder deltok i 3 av disse møtene før hun valgte å tre tilbake.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Reseksjonering av det solgte kjellerarealet, samt skatteforhold knyttet til dette
- Økonomien til sameiet, særlig mht. oppfølgning av budsjett, prioritering av vedlikehold samt reduksjon av styrehonorar
- Tilstand på vinduer, befaringer samt innhenting av tilbud
- Utvendig vedlikehold
- Samordning med heisprosjektet
- Oppfølgning av avtaler med bl.a. fiberleverandør og Norgespris på strøm
- Etablering av beboerportal med praktisk informasjon om sameiet

11.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 109 494	1 099 635	1 200 127	1 252 564
Sum		**1 109 494**	**1 099 635**	**1 200 127**	**1 252 564**
Andre inntekter	2	572 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**572 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 681 494**	**1 099 635**	**1 200 127**	**1 252 564**
Forretningsførsel og revisjon	3	80 066	77 272	77 500	86 000
Lønn og honorar	4, 5	91 280	91 280	69 870	45 640
Vedlikehold	6	440 714	175 909	80 000	100 000
Eksterne tjenester	7	143 190	66 218	70 400	85 000
Kabel-tv og bredbånd		89 716	102 305	95 500	60 000
Forsikring		124 558	111 962	122 000	135 500
Kommunale avgifter		261 974	238 850	270 100	297 000
Brensel og strøm		228 663	214 350	165 000	150 000
Andre driftsutgifter	8	32 016	20 049	10 000	15 000
Avskrivninger	13	38 253	42 434	39 413	0
Sum		**1 530 430**	**1 140 627**	**999 783**	**974 140**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**151 065**	**-40 992**	**200 344**	**278 424**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**151 065**	**-40 992**	**200 344**	**278 424**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	8 430	20 693	0	0
Rentekostnad	10	180 788	159 170	151 712	157 587
Andre finansposter	11	0	9 961	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-172 358**	**-128 516**	**-151 712**	**-157 587**
Årsresultat	**12**	**-21 294**	**-169 508**	**48 632**	**120 837**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-691 097	-81 164	-87 174	-104 199
Opptak lån		923 528	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	38 253	42 434	39 413	0
Endring i disponible midler	**12**	**249 391**	**-208 238**	**871**	**16 638**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	33 317	49 976
Påkostninger	13	37 722	56 583
Aktivert rehabilitering	13	5 468	8 202
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**76 507**	**114 760**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 403	5 736
Forskuddsbetalte kostnader	14	26 074	45 106
Andre fordringer		572 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		49 295	464 883
Sum omløpsmidler		**654 771**	**515 725**
SUM EIENDELER		**731 279**	**630 486**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 698 525	-1 529 017
Årets resultat	12	-21 294	-169 508
Sum egenkapital	**15**	**-1 719 818**	**-1 698 525**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	2 407 843	2 175 412
Sum langsiktig gjeld		**2 407 843**	**2 175 412**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 041	5 668
Leverandørgjeld		37 336	147 081
Påløpne renter		877	850
Sum kortsiktig gjeld		**43 254**	**153 599**
Sum gjeld		**2 451 097**	**2 329 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 279**	**630 486**

Oslo 31.05.26
Styret i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Sted:_____, dato:_____

Jens Christian Valentiner Styreleder	Sondre Teige Styremedlem	Christina Norland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	857 520	858 504	961 520	990 778
3607 Renter og avdrag	75 166	55 572	56 625	84 406
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	108 128	122 157	110 843	98 467
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	68 680	63 402	71 139	78 913
Sum	**1 109 494**	**1 099 635**	**1 200 127**	**1 252 564**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8401 Andre inntekter	572 000	0	0	0
Sum	**572 000**	**0**	**0**	**0**

Konto 8401 på kr. 572 000,00: Salg av fellesareal i kjeller.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	13 500	13 125	13 500	15 000
Forretningsførerhonorar	49 284	47 148	49 000	50 500
Annen regnskapsførsel	17 282	16 999	15 000	20 500
Sum	**80 066**	**77 272**	**77 500**	**86 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	80 000	80 000	60 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	9 870	5 640
Sum	**91 280**	**91 280**	**69 870**	**45 640**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	148 220	80 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	429 039	6 172	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	21 517	0	0
6640 Periodisk vedlikehold heis	11 675	0	0	0
Sum	**440 714**	**175 909**	**80 000**	**100 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	60 800	56 700	58 400	60 000
6725 Juridisk rådgivning	12 688	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	40 000	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 703	9 518	12 000	25 000
Sum	**143 190**	**66 218**	**70 400**	**85 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 736	2 985	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	31	40	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	7 400	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 881	4 117	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 775	2 532	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 574	699	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 819	146	10 000	15 000
Sum	**32 016**	**20 049**	**10 000**	**15 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 147	20 693	0	0
8059 Andre renteinntekter	283	0	0	0
Sum	**8 430**	**20 693**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1516.02.73701	0	0	0	59 120
8145 Renter gjeldsbrevlån	0	117 144	111 122	0
8146 Lånenr 1636.70.12637	13 397	42 026	40 590	0
8150 LÅnenr 1213.29.71097	109 993	0	0	98 467
8151 Renter gjeldsbrevlån	50 613	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	6 785	0	0	0
Sum	**180 788**	**159 170**	**151 712**	**157 587**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	0	9 961	0	0
Sum	**0**	**9 961**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**362 127**	**570 365**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-21 294	-169 508
Tilbakeføring avskrivninger	38 253	42 434
Opptak av langsiktig lån	923 528	0
Avdrag langsiktig lån	-691 097	-81 164
B. Årets endring i disponible midler	**249 391**	**-208 238**
C. Disponible midler 31.12	**611 517**	**362 127**

Note 13 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 15 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	573 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	573 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	497 293
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 507
Årets avskrivninger :	38 253
Antatt levetid i år :	15

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	21 139	18 865
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 935	26 241
Sum	**26 074**	**45 106**

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene. Laget har per dags dato en bedre likviditet etter å ha mottatt betaling for salg av fellesareal. Det skulle vært innbetalt tidligere i 2025.

Note 16 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og utskifting av el-kjele	Vedlikehold og rehabilitering - Krav om utbedring av Vann- og avløpsledninger samt krav om utbedring av el-anlegg i fellesarealer.	
Lånenummer:	**15160273701**	**16367012637**	**12131833391**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2015
Rentesats:	6.65 %	7.15 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.10.2044	29.04.2025	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	923 528	600 000	3 988 456
Lånesaldo 01.01:	0	577 574	1 597 838
Avdrag i perioden:	19 213	577 574	94 310
Opptak i perioden:	923 528	0	0
Lånesaldo 31.12:	**904 315**	**0**	**1 503 527**
Saldo 5 år frem i tid:	761 247	0	1 070 354

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131833391	1	220 419	220 419
	1	217 456	217 456
	3	201 458	604 374
	1	192 570	192 570
	1	177 757	177 757
	1	90 952	90 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160273701	1	77 681	77 681
	2	68 095	136 190
	2	67 281	134 562
	1	66 377	66 377
	3	61 493	184 479
	3	58 781	176 343
	1	54 259	54 259
	1	46 663	46 663
	1	27 762	27 762

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gyldenløvesgt. 22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Styreleder	Jens Christian Valentiner (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Christina Norland (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Sondre Teige (sign.)	11.05.2026

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gyldenløvesgt. 22 som viser et underskudd på kr 21 294. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.05.2026

revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 19. mai 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.05.2026 08:45:12

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDLEGG



KH BYGG & TAKST AS

RAPPORT – VURDERING AV VINDUER

Oppdrag: Vurdering av vinduer i sameiet

Rekvirent: Helene Ree Ruden, Sameiet Gyldenløves gate 22 (org.nr. 985 136 017)

Adresse: Gyldenløves gate 22, Oslo

E-post: gyldenloevesgate@gmail.com

Takstmann: Kjetil Hansen

Dato befaring: Juli–august 2025

Generelt om vinduene

Vinduer i sameiet er fordelt på 15 leiligheter. Samtlige vinduer er preget av alder (1981–1985), tørt treverk og oppsprekking utvendig. Alle trenger utvendig vask, vedlikehold og maling. Noen nyere balkongdører samt vinduer fra 1990.

Stort sett alle kan åpnes og lukkes, men vaskefunksjonen (snu helt rundt) er vanskelig på mange. Hengsler og beslag er for det meste ok, men flere steder er de løse eller mangler. Flere vinduer har løs ytterdel som henger åpen og blafrer i vinden; noen har falt helt av. Dette er en sikkerhetsrisiko og må utbedres. Festeklips-løsningen har vist seg svak over tid.

Anbefalt grunnvedlikehold for å forlenge levetiden:
- Årlig: vask, kontroll av maling/sprekk, smøring/justering av beslag, etterstramming av hasper.
- Hvert 3.–7. år (avhengig av værutsatt fasade): oppmaling utvendig. Skift skadet utvendig belistning før maling.
- Ved behov: bytte tetningslister og utslitte/defekte beslag.

Eksempler på datostemplinger man kan se i glasslist:







A 01 H

Beboer: Norland/Tønseth

- 6 vinduer fra 1985.

- Generell tilstand: Alle er fra 1985, alle her ser ok ut for alderen. Trenger normalt vedlikehold og maling noen steder. Noen løse barnesikringer.

A 01 V

Beboer: Harbitz/Bruusgaard

- 6 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985.

- Generell tilstand: Slitt, tørt treverk og behov for utvendig maling/vedlikehold.

- Spesifikke merknader: 1 vindu i stue går dårlig og trenger justering. 1 vindu i sov 2 har løs ytterdel og skader utvendig. Samme har balkongdør, bør vurderes skiftes

Bilder:





B 01 V

Beboer: Ruden/Tomasgaard

- 5 vinduer, fra 1985.

- Generell tilstand: Generelt slitt, med løse ytterdeler og hasper. Trenger maling og vedlikehold.

- Spesifikke merknader: Beboer banker på plass ytterdeler, men de løsner igjen.

Bilder:



B 01 H

Beboer: Urke/Gundersen

- 5 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985.

- Generell tilstand: Ok stand, men trenger vedlikehold og maling som øvrige.

- Spesifikke merknader: 1 vindu i sov 2 med løs ytterdel.

Bilder:





A 02 V

Beboer: Garcia/Polonio

- 5 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985.

- Generell tilstand: Generelt i ok stand, men trenger normalt vedlikehold og maling. Noen småskader utvendig

A 02 H

Beboer: Jørgensen/Soilammi

- 5 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985.

- Generell tilstand: Generelt ok, men trenger vedlikehold. Tørt treverk, oppsprekking og behov for maling.

- Spesifikke merknader: Barnesikringer dårlige, hengsler henger, løse hasper og løse ytterdeler.

Bilder:





B 02 V

Beboer: Alsos

- Flere vinduer og 2 balkongdører, fra 1985.

- Generell tilstand: Stort sett ok, men trenger vedlikehold og maling.

- Spesifikke merknader: Skader på balkongdør ved spisestue. Anbefales å skifte utvendig belistning snarest.

Bilder:





B 02 H

Beboer: Kjølholdt

- 5 vinduer og 2 balkongdører, fra 1981.

- Generell tilstand: Generelt ok, men tørt treverk og behov for vedlikehold/maling.

- Spesifikke merknader: Samme problemer som øvrige med løse ytterdeler.

Bilder:





A 03 V

Beboer: Thorleifsson

- 6 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985 (balkongdør 2017).

- Generell tilstand: Generelt ok, men preget av tørt treverk og oppsprekking. Behov for maling og vedlikehold.

- Spesifikke merknader: Barnesikringer er dårlige flere steder.

A 03 H

Beboer: Eilertsen/Karoliussen

- 5 vinduer og 1 balkongdør, fra 1985 (balkongdør 2018).

- Generell tilstand: Slitt, trenger justering og vedlikehold som øvrige.

- Spesifikke merknader: Noen vinduer går dårlig og må justeres. Flere har skader og løs ytterdel.

Bilder:





B 03 V

Beboer: Winge

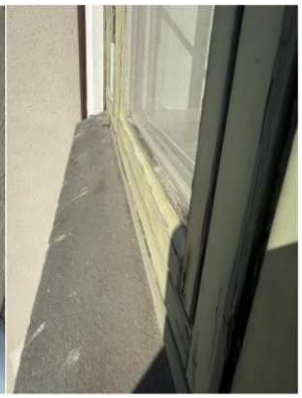
- 4 vinduer og 2 balkongdører, fra 1985.

- Generell tilstand: Generelt slitt, men flere kan vedlikeholdes.

- Spesifikke merknader: 1 vindu i master sov lukker dårlig og har skade i karm. Balkongdør soverom med skader utvendig.

Bilder:





B 03 H

Beboer: Rieber-Mohn

- 4 vinduer og 2 balkongdører, fra 1985.

- Generell tilstand: Generelt ok, men slitt. Vinduer og balkongdører mot vei er betydelig mer slitt enn de mot bakhage. Alle fra 1985

- Spesifikke merknader: Balkongdør kjøkken meget slitt utvendig. Vindu kjøkken går dårlig og har løs ytterdel. 2 vinduer i stue i grei stand, men preget av slitasje. Vindu i sov 1 og sov 2 generelt ok. Balkongdør master soverom bedre stand (mot bakhage).

Bilder:





A 04 H

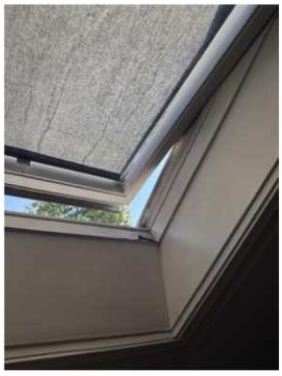
Beboer: Alden

- 5 vinduer inkl. 2 Velux, fra 1981–1985.

- Generell tilstand: Slitt og modne for utskifting.

- Spesifikke merknader: 2 vinduer har råte/fuktskader og bør skiftes. Velux har punktert glass.

Bilder:




A 04 V

Beboer: Teige/Strabo

- 4 vinduer og 1 balkongdør, fra 1981–1990 (balkongdør 2021).

- Generell tilstand: Balkongdør i bra stand. Vinduer generelt slitt, utsatte og med skader.

- Spesifikke merknader: 2 vinduer fra 1981 i sov 2 med skader og bør skiftes. Vinduer fra 1990 på kjøkken og sov 1 er også utsatt og bør skiftes.

Bilder:





B 04

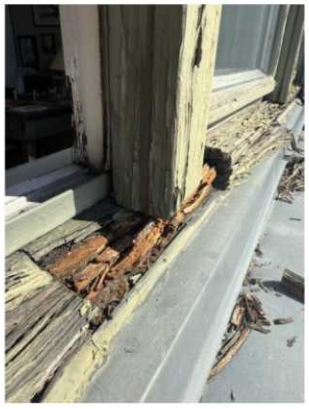
Beboer: Valentiner

- 6 vinduer, 1 velux/takvindu og 1 balkongdør, fra 1981–1985.

- Generell tilstand: Slitt og flere med store rate og fuktskader. Generelt behov for utskifting.

- Spesifikke merknader: 2 vinduer i master sov og 1 i TV-stue har råte/fuktskader og bør skiftes. Balkongdør med råte/fuktskader. 1 vindu gjesterom har stor råte/fuktskade. Kjøkkenvinduer i noe bedre stand, men anbefales skiftet. Velux anbefales utskifting.

Bilder:





Oppsummering / Anbefaling

- Alle vinduene er tørre og oppsprukne utvendig og trenger vask, vedlikehold og maling.
- Sikring først: Fest løse ytterdeler og hasper umiddelbart (sikkerhetsrisiko)
- Flere beboere opplyser at gammel maling misfarger og kan farge av ved vask, trolig pga. dårlig grunning eller tidligere behandling. Dette bør vurderes nærmere av malermester
- Balkongdører har typisk flere skader/sprekker da det er helt til gulvet og utsatt for vann/snø/is
- Vedlikeholdsprogram: Årlig vask/smøring/justering og kontroll av maling. Oppmaling hvert 3.–7. år, skift skadet belistning før maling.
- Utskifting: Enheter med råte/fuktskader, punkterte ruter eller vedvarende mekaniske problemer anbefales skiftet.
- Etappevis utskiftning er fornuftig – prioriter råte/vannskade/sikkerhet og mest værutsatte fasader først.

Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Bolignummer	Etternavn	Kommentar
A 01 H	Norland/Tønseth	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
A 01 V	Harbitz/Bruusgaard	1 vindu og balkondør anbefalt å skiftes umiddelbart
B 01 V	Ruden/Tomasgaard	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
B 01 H	Urke/Gundersen	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
A 02 V	Garcia/Polonio	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold. Beboer ønsker å bytte balkongdør selv til innadslående.
A 02 H	Jørgensen/Soilammi	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
B 02 V	Alsos	Balkondør anbefalt å skiftes umiddelbart
B 02 H	Kjølholdt	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
A 03 V	Thorleifsson	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold.
A 03 H	Eilertsen/Karoliussen	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold. Bør vurderes snartlig nye vinduer
B 03 V	Winge	1 vindu og balkondør anbefalt å skiftes umiddelbart
B 03 H	Rieber-Mohn	Vinduer generelt slitt. Trenger maling og vedlikehold. Bør vurderes snartlig ny balkongdør kjøkken
A 04 H	Alden	2 vindu og velux/takvindu anbefalt å skiftes umiddelbart
A 04 V	Teige/Strabo	Flere vinduer anbefalt å skiftes umiddelbart
B 04	Valentiner	Flere vinduer + balkongdør anbefalt å skiftes umiddelbart

Faktaside – Levetid og vedlikehold

- Forventet levetid for isolerruter (glass i 80-talls vinduer): ofte ca 30 år før punktering/misting kan oppstå.
- Ramme/karm av tre kan vare betydelig lenger med riktig vedlikehold (årlig tilsyn, korrekt maling, tørre detaljer).
- Maling/overflate utvendig: planlegg intervall ca. hvert 3.–7. år, kortere på sør/vest/kyst og vindutsatte fasader.
- Årlig vedlikehold: vask, smør hengsler/espagnoletter/glideskinner, etterstram skruer/hasper, rens drenshull.
- Tegn på at bytte nærmer seg: råte i bunnkarm/listverk, punktert glass (dugg mellom rutene), rammer som ikke lar seg justere/lukke, eller gjentatt vanninntregning.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 onsdag 20.05.2026 kl. 17:30 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jens Christian Valentiner valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode
Det er budsjettert kr. 40.000 for styrets arbeid.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 40 000,-

4. Forslag fra styret

4.1 Forslag fra styret om vinduer
Bakgrunn og behov

Vinduene i bygget er fra rundt 1985, og har over tid ikke vært tilstrekkelig vedlikeholdt. De fleste er modne for utskiftning, og de som eventuelt kunne vært reparert vil holde kort tid (rundt 5 år) før de også må skiftes. Styrets vurdering er derfor at samtlige vinduer bør skiftes samtidig, og at dette må gjøres i år eller neste år.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Styret har innhentet to tilbud, og anslår at kostnaden vil ligge mellom MNOK 3,5 og 4.

Kostnadsfordeling for utskiftning

Tiltaket er et felles tiltak som ligger til sameiet, og kostnadsfordelingen skal etter lovens hovedregel skje etter sameiebrøk, jf. eiersl. § 29 første ledd. Det er et unntak i loven som sier at kostnaden kan fordeles etter nytte hvis det foreligger "særlige grunner". Styrets vurdering er at dette vilkåret ikke er oppfylt i dette tilfellet. Det foreligger også en juridisk betenkning fra Dalan som konkluderer med at kostnaden må fordeles etter brøk.

For å fordele kostnaden på en annen måte, kreves det vedtektsendring, jf. eiersl. § 29 andre ledd. En slik vedtekt vil måtte vedtas med 2/3 flertall blant de fremmøtte på årsmøtet, og i tillegg må vedtektsbestemmelsen aksepteres av samtlige seksjoner ved at de uttrykkelig gir sin tilslutning.

Finansiering

Prosjektet kan finansieres med kontantinnbetaling(er) og/eller lån. Det må undersøkes hvor mye av kostnaden som kan finansieres med lån. Et lån vil være et IN-lån slik at de som ønsker det kan betale ned individuelt.

Vedtak

Styrets vurdering er at utskiftning av vinduene er vanlig vedlikehold, og at det derfor kun krever alminnelig flertall på et årsmøte.

Styret foreslår ikke noe vedtak om tiltak, kostnadsfordeling eller finansiering på dette årsmøtet.

Vedtak:

Styret arbeider videre med et alternativ der samtlige vinduer byttes samtidig.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.2 Forslag fra seksjon 3 om kostnadsfordeling for vinduer

Vedtak:
1. Kostnader knyttet til utskifting av vinduer skal ikke fordeles etter sameiebrøk.
2. Kostnadene fordeles etter følgende prinsipp:
a) Hver seksjon belastes for faktisk kostnad knyttet til egne vinduer, basert på antall, størrelse og type.
b) Felleskostnader som ikke kan knyttes direkte til en seksjon (for eksempel rigg, prosjektering og administrasjon) fordeles etter sameiebrøk.
3. Styret gis fullmakt til å innhente spesifisert tilbud som synliggjør kostnad per vindu/ enhet slik at fordelingen kan gjennomføres på en etterprøvbar måte.
4. Vedtaket gjelder kun for dette prosjektet og etablerer ikke en generell fordelingsnøkkel for fremtidige vedlikeholdstiltak, med mindre nytt vedtak fattes.

Vedtak:

Forslaget falt med 6 stemmer mot

5. Orientering fra styret

5.1 Salgsmidler fra kjellerareal

Salget av kjellerareal i B-oppgangen nærmer seg sluttført, og styret ønsker å invitere til diskusjon på årsmøtet om hva pengene bør brukes til. Styret foreslår ikke noe vedtak om dette på dette årsmøtet.

Vedtak:

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne hvordan midlene for salg av fellesareal skal brukes.

Innspill fra seksjonere på møtet om eventuelt bruk som delbetaling av vinduer eller til utearealer og / eller som en økonomisk buffer.

5.2 Øvrig

Styret informerer om at det vil bli sendt ut en liste med hvilke aktiviteter som skal gjennomføres på dugnad og oppfordrer seksjonseierne til å komme med innspill.

Vedtak:

Kun til informasjon

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Christian Valentiner er ikke på valg.

Jens Christian Valentiner 2 år igjen

Vedtak:
Kun til informasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer Christina Norland og Sondre Teige er ikke på valg

Vedtak:
Kun til informasjon

Christina Norland 2 år igjen

Sondre Teige 1 år igjen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret hadde ikke varamedlemmer i fjor. Styret ønsker gjerne et varamedlem til å bistå arbeidet når det er travelt, samt kunne tre inn ved frafall.

Vedtak:
Tora Rieber-Mohn ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.21

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jens Christian Valentiner 2 år
Styremedlem, Christina Norland 2 år
Styremedlem, Sondre Teige 1 år
Varamedlem: Tora Rieber-Mohn 1 år

Protokoll for Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Jens Christian Valentiner (sign.)	21.05.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: torsdag 26.02.2026, kl 17:30

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 torsdag 26.02.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/39041522863956?p=EC1XJWga8NPUKoqQfp

Møte-ID: 390 415 228 639 56

Passord: dN9uF9hy

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22

torsdag 26.02.2026, kl 17:30 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av tillitsvalgte

Siden Helene Ree Ruden valgte å tre tilbake som styreleder for sameiet før utløp av periode må det velges ny styreleder for å sikre sameiets drift. Styret foreslår en rokering av roller og valg av nytt styremedlem:Christian Valentiner er p.t. valgt som styremedlem frem til årsmøte 2027. Christian er villig til å ta rollen som styreleder for to år, frem til årsmøte 2028.

Sondre Teige er p.t. valgt som styremedlem frem til årsmøte 2026. Sondre er villig til å forsette ett år til for å sikre kontinuitet.

Christina Norland er villig til å stille som styremedlem for to, år frem til årsmøte 2028.

Styret foreslår dette som et samlet vedtak. Dersom forslaget ikke får flertall, vil valg av ny styreleder gjennomføres, og Christian og Sondre fortsetter på valgt tid.

2.1 Valg av styreleder

Christian Valentiner velges som styreleder for 2 år, frem til ordinært årsmøte 2028

2.2 Valg av styremedlem(mer)

Christina Norland velges som styremedlem for 2 år, frem til ordinært årsmøte 2028.

Sondre Teige velges som styremedlem for 1 år, frem til ordinært årsmøte 2027.

3. Reseksjonering ifm. salg av kjellerareal

I forbindelse med salg av kjellerareal under seksjon 3 skal det reseksjoneres. I avtalen er det spesifisert at arealet utvides med 52 kvm. Følgende beregning er avtalt med kjøpere:

1. Seksjon 3 har iht. seksjoneringsbegjæring fra 1986 en brøk på 680/10000.
2. Da brøken ikke er basert på kvadratmeter er det avtalt at teller økes pro rata med økning i areal.
3. Eksisterende seksjon er 107 kvm iht. oppmåling ved kjøpstidspunkt og kjellerarealet er 52 kvm iht kjøpsavtale med sameiet. **Nytt samlet areal blir da 159 kvm.**
4. Det gir en ny teller for seksjonen 680*(52/107=48,59 %) = ny teller 1010. **Ny eierbrøk for seksjon 3 blir 1010/10330.**
5. Siden det totale arealet for sameiet også utvides må nevneren i brøken økes med forskjellen mellom opprinnelig og ny teller, dvs. 1010-680= 330. **Sameiets nevner endres til 10000+330 = 10330 for alle seksjoner.**

Forslag til vedtak: Fellesarealet i kjeller i oppgang B, slik dette fremgår av vedlagte tegninger, skal overføres til og innlemmes i seksjon 3 gjennom

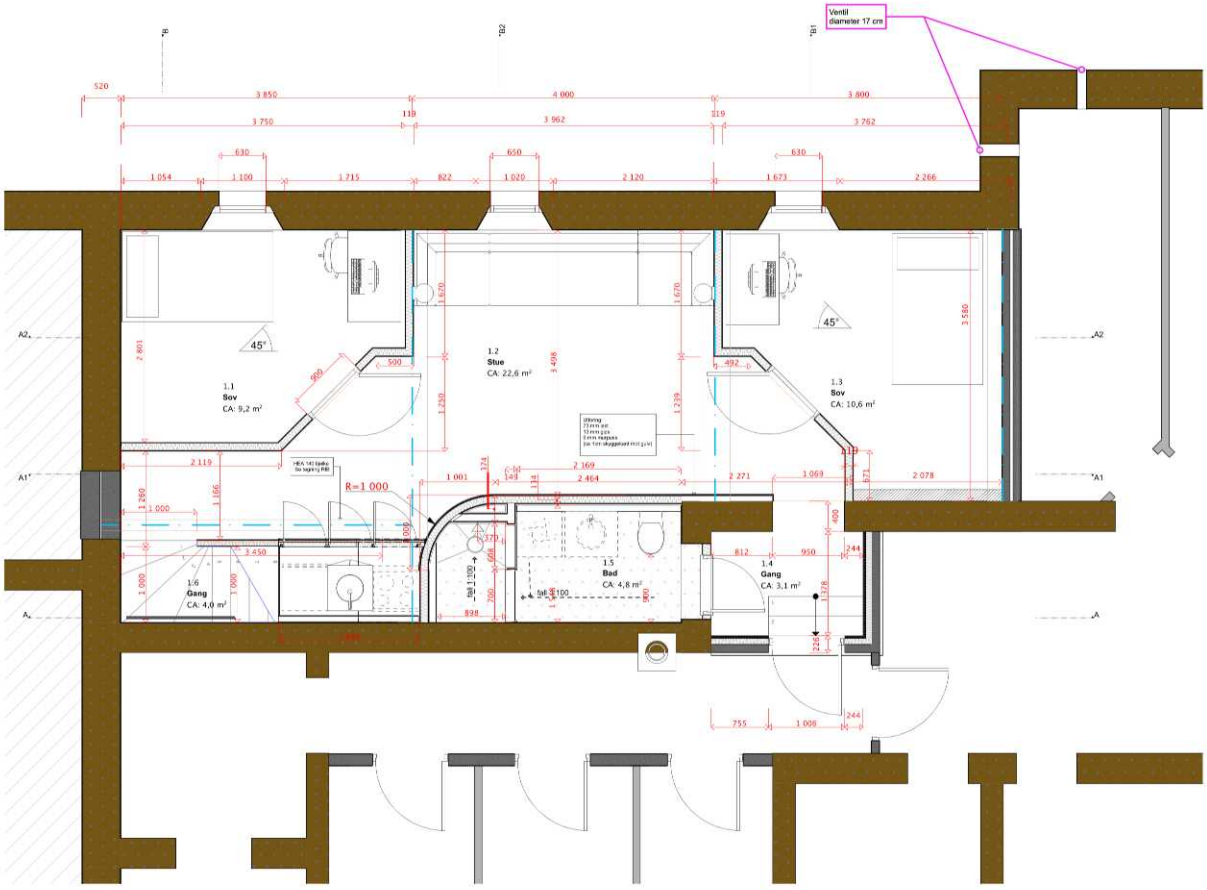
reseksjonering i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser.

Som følge av arealøkningen skal eierbrøken for seksjon 3 justeres. Opprinnelig areal for seksjonen var 107 kvm, økt med 52 kvm. Nytt areal etter innlemming av fellesarealet utgjør 159 kvm. Seksjonens nye teller fastsettes følgelig til 1010.

Som følge av utvidelse av samlet areal skal også sameiets nevner endres. Sameiets nevner fastsettes følgelig til 10330.

Styret gis fullmakt til å iverksette og gjennomføre reseksjoneringen.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll



POCO
arkitektur
www.pocoarkitektur.no

TILTAKSHAVER	ADRESSE	PROSJEKTNR.	SKALA (A3)	TEGNINGSNR.	TEGNET AV:
Helene Ree Ruden, Tore Tomasgaard	**Gyldenløves gt. 22 0260 Oslo**	**24021**	**1:50**	**A22-101**	**HIT**
DATO	GNR / BNR	TYPOLOGI	FASE	TYPE TEGNING	KONTR. AV:
30.08.2024	**212/418**	**Renovering + kjeller**	**IG søknad**	**1. U1**	**HIT**

Kun søknadstegninger. Alle mål må kontrolleres av utførende. Avvik må konsulteres.
Dokumentet er beskyttet av åndsverkloven.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



POCO arkitektur
www.pocoarkitektur.no

TILTAKSHAVER	Helene Ree Ruden, Tore Tomasgaard
DATO	30.08.2024
ADRESSE	Gyldenløves gt. 22 0260 Oslo
GNR / BNR	212/418
PROSJEKTNR.	24021
TYPOLOGI	Renovering + kjeller
SKALA (A3)	1:50
FASE	IG søknad
TEGNINGSNR.	A22-103
TYPE TEGNING	1.etg
TEGNET AV:	HIT
KONTR. AV:	HIT

Kun søknadstegninger. Alle mål må kontrolleres av utførende. Avvik må konsulteres.
Dokumentet er beskyttet av åndsverkloven.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt. 22 torsdag 26.02.2026 kl. 17:30 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede. To av de stemmeberettigede kom under behandling av sak 2.1.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jens Christian Valentiner valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Christian Valentiner ble valgt som styreleder for 2 år, frem til ordinært årsmøte 2028

2.2 Valg av styremedlem(mer)

Vedtak:
Christina Norland ble valgt som styremedlem for 2 år, frem til ordinært årsmøte 2028.
Sondre Teige ble valgt som styremedlem for 1 år, frem til ordinært årsmøte 2027.

3. Reseksjonering ifm. salg av kjellerareal

Det foreslås at fellesarealet i kjeller i oppgang B, slik dette fremgår av vedlagte tegninger til innkallingen, overføres til og innlemmes i seksjon 3 gjennom reseksjonering i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser.

Som følge av arealøkningen skal eierbrøken for seksjon 3 justeres. Opprinnelig areal for seksjonen var 107 kvm, økt med 52 kvm. Nytt areal etter innlemming av fellesarealet utgjør 159 kvm. Seksjonens nye teller fastsettes følgelig til 1010.

Som følge av utvidelse av samlet areal skal også sameiets nevner endres. Sameiets nevner fastsettes følgelig til 10330.

Styret gis fullmakt til å iverksette og gjennomføre reseksjoneringen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:05

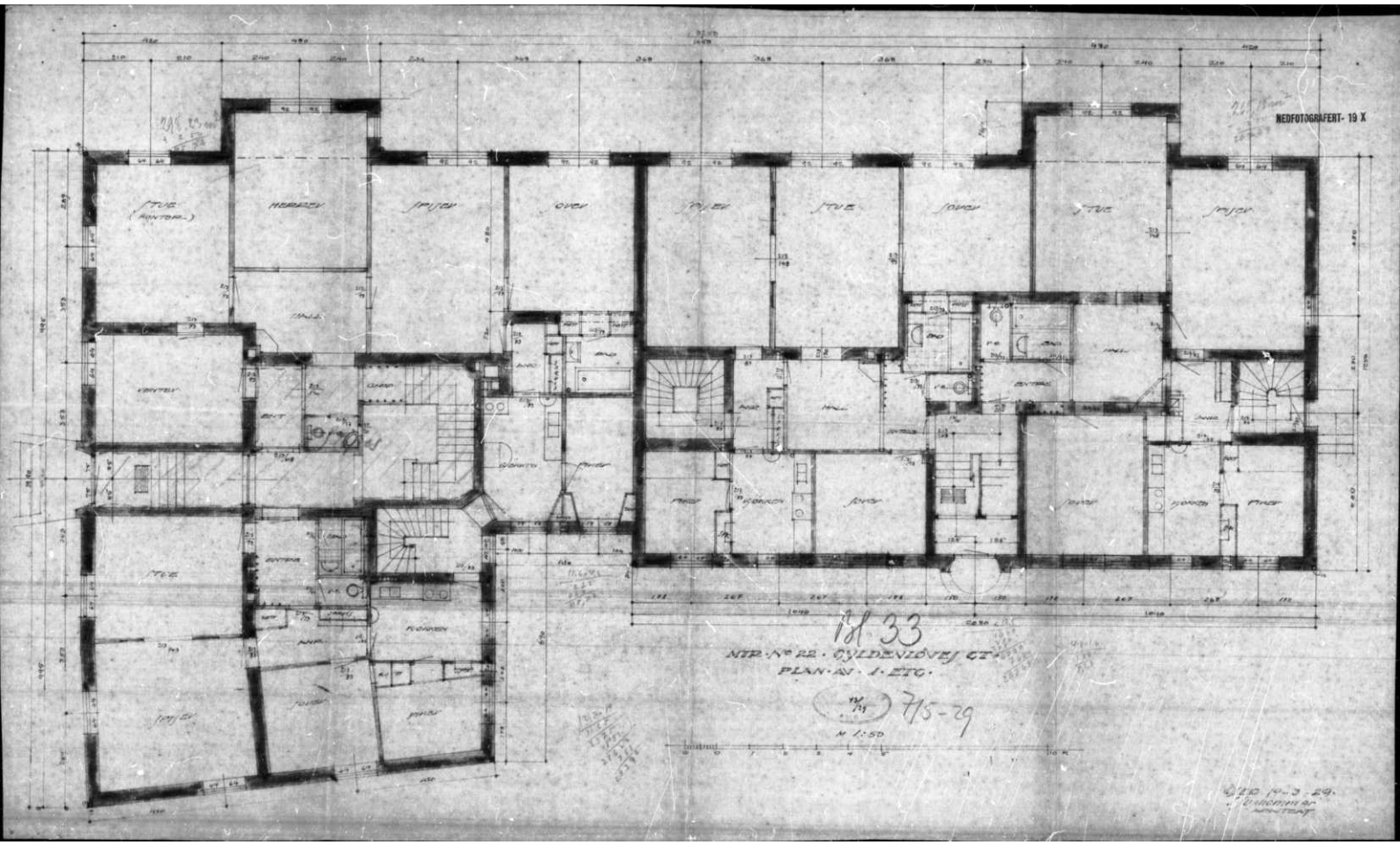
Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning

- Styreleder - Christian Valentiner frem til årsmøtet 2028
- Styremedlem - Christina Norland frem til årsmøtet 2028
- Styremedlem - Sondre Teige frem til årsmøtet 2027

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Gyldenløvesgt. 22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	26.02.2026
Protokollvitne	Jens Christian Valentiner (sign.)	26.02.2026


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bl 33
NTR. Nº 22 · GYLDENLØVES GT.
PLAN AV 1. ETG.
715-29
M 1:50

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gyldenløves gate 22 B, 0260 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 418, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260257

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hannah Douglas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 473 57 438

E-post: hannah.douglas@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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