

G19A

GYLDENLØVES GATE 19 A



Gyldenløves gate 19 A

INNHOLD

6

Megler

7

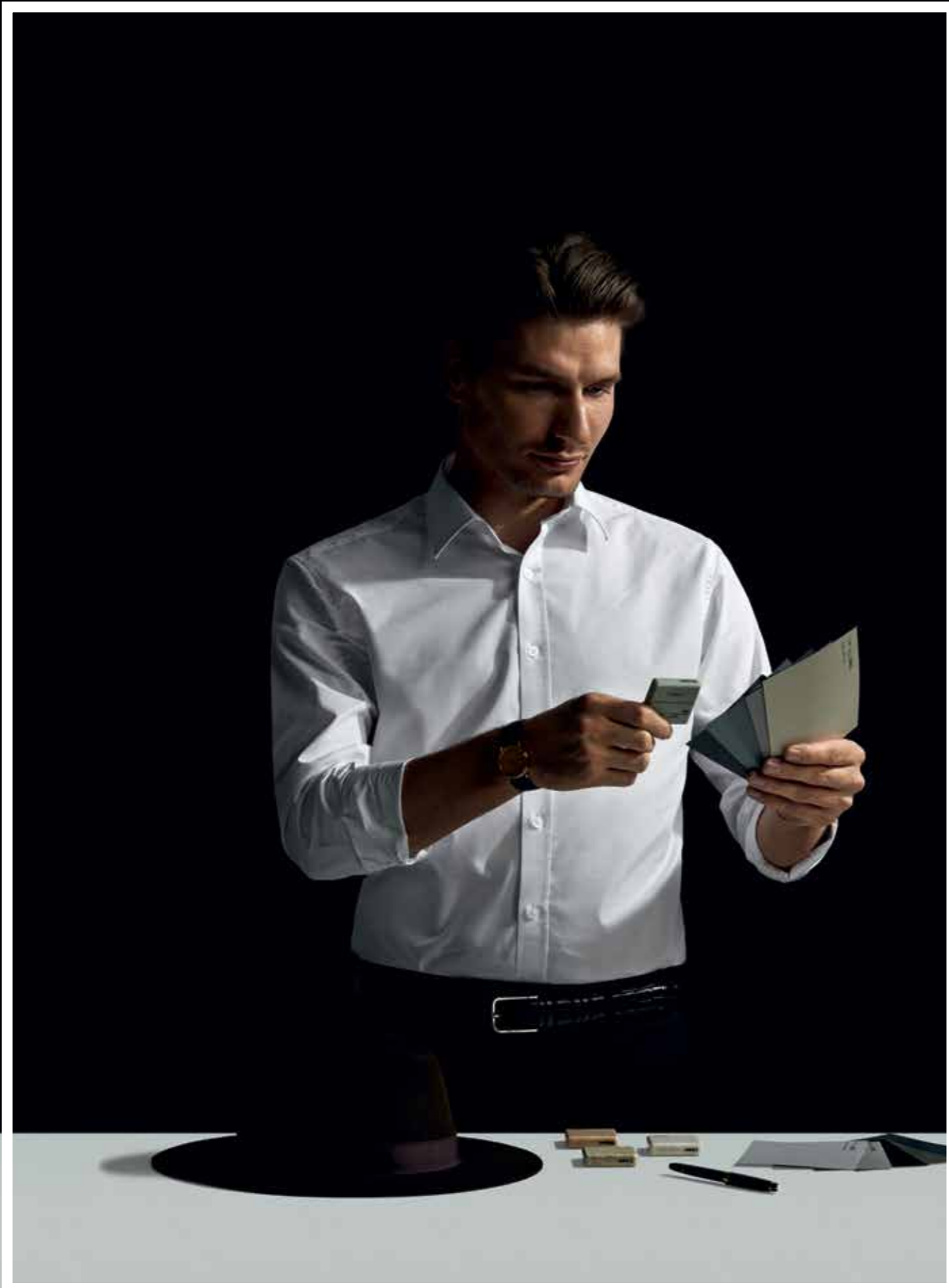
Boligen

91

Området

94

Dokumentasjon



ADVOKATEK

OSLO

MEGLER

Ståle Ask Helland

En perfekt kombinasjon av "Ordnung muss sein" og norsk konkurranseinstinkt er resultatet av Ståles tysk-norske opphav. Med en utdannelse fra Høgskolen i ryggen markerte han seg allerede i sitt første år som megler ved å sette salgsrekorder både lokalt og nasjonalt. Etter 5 år i PRIVATmegleren valgte han å bli en del av EklundOsloNewYork. Dette har gitt ham en unik og verdifull erfaring, som nå kommer Advokat Eks kunder tilgode. Ståle er godt likt og er svært opptatt av å sørge for god kommunikasjon med alle sine kunder.

Kontakt Ståle

Mobil: +47 958 64 003

E-post: sh@ek.no

Advokat Ek

Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne. Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge, og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder tilgode. Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.



Boligen

Topp- og endeleilighet på beste Frogner med gjennomgående eksklusiv standard. Verdt å nevne er gjennomtenkt planløsning, fransk balkong, ildsted, praktikantdel med egen inngang, garasje/ carport*, felles el-bil lader, samt mange og store vindusflater. Sjeldent god beliggenhet med Arno Bergs plass og park som nærmeste nabo, samt lysinnslipp fra både øst, syd og vest med sol fra morgen til kveld. Gjennomgående bruk av marmor og naturstein på både kjøkken og bad, originale eikegulv, samt plassbygde løsninger. Leiligheten ble totaloppusset i 2016/2017 i regi av interiørarkitekt Alexandra Hegard. Leverandører som Arizona Tiles, Fired Earth, Kohler, Phillip Jeffries, Samuel Heath, Dedar, Élitis, La Cornue, Gaggenau, Quooker, New England Shutter Company, m.m. Veldrevet aksjelag med lave felleskostnader.





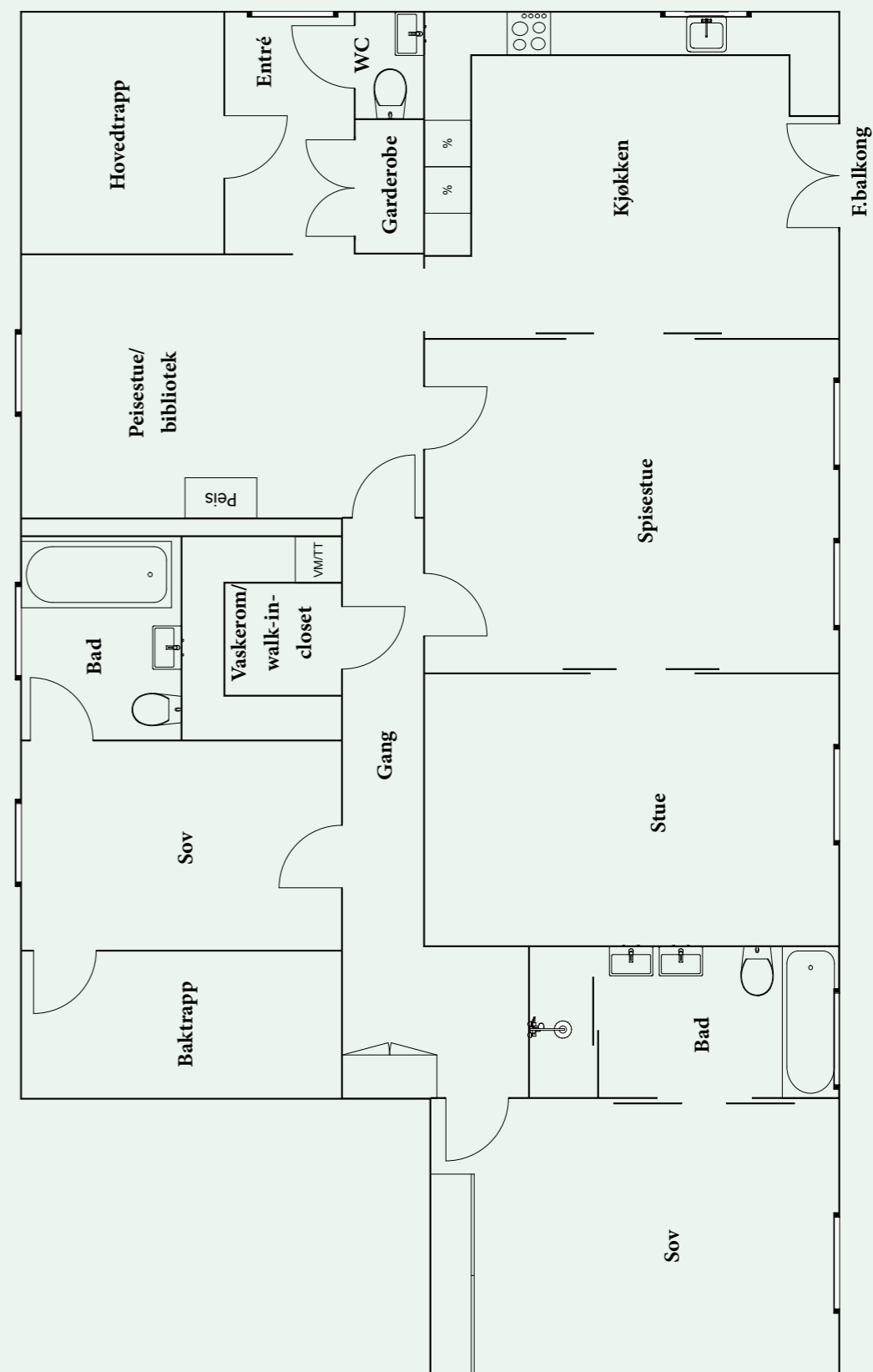


Plantegning

3. etasje: BRA-i 168 m², BRA-e 26 m², SUM BRA 194 m²

BRA-i består av entré, toalettrom, peisestue, gang, vaskerom, to soverom, gjestebad, hovedbad, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e består av loftsbod og to kjellerboder.





Gyldenløves gate 19 A

Beskrivelse

Toppeligheten inneholder entré med garderobe, separat toalett, peisestue/bibliotek, kjøkken med spiseplass, spisestue, tv-stue, vaskerom, to soverom med egne tilknyttede bad og gang. Ene soverommet har egen inngang via baktrapp og har tidligere vært utleid og blitt brukt som praktikantdel. Det er solid ytterdør mellom dette rommet og resten av leiligheten. I tillegg disponerer leiligheten loftsbod og to kjellerboder hvor det er godt med lagringsplass. Aksjelaget har 4 garasjeplasser, 3 carportplasser, samt en felles biloppstillingsplass med lader for el-bil som fordeles på de 9 leilighetene.

Detaljer

Leiligheten

- Topp- og endeleilighet på beste Frogner med gjennomgående eksklusiv standard. Totaloppusset i 2016/2017 i regi av interiørarkitekt Alexandra Hegard.
- Sjeldent god beliggenhet uten innsyn med Arno Bergs plass og park som nærmeste nabo. Lysinnslipp fra både øst, syd og vest med sol fra morgen til kveld.
- Gjennomtenkt planløsning med to komplette bad, vaskerom, gjestetoalett, "tre på rad", m.m.
- Unikt, plassbygd og skreddersydd kjøkken av svært høy kvalitet. Detaljer som spisskammers, integrerte skjærebrett, samt benkehjørneskap med svingbare hyller slik at plassen utnyttes maksimalt.
- Hvitevarer som vinskap, kjøle-/frysenskap og oppvaskmaskin fra Gaggenau, samt ventilator i stål og 90 cm bred komfyr fra La Cornue med 5 gassbluss og elektrisk stekeovn.
- Benkeplate i marmor fra Fired Earth med kjøkkenvask fra Kohler i emaljert smijern. Quooker blandebatteri hvor man får kokende vann direkte ut fra kran.
- Utsyn mot "Marie Jørstads hage" fra kjøkkenvindu og Arno Bergs plass med fontene fra fransk balkong.
- Master soverom med vegg til vegg-teppe i silke. En suite-baderom skilles fra soverommet med utenpåmonterte skyvedører. Både skyvedører og garderobeskap er spesialdesignet med sprusser.
- Luksuriøst master bad med både frittstående badekar, dobbel vask og romslig dusjnise. Benkeplate/fliser i marmor og frittstående badekar fra Fired Earth, armatur fra Samuel Heath og messingvask fra Kohler. Dusjnise med avtrekk i himling. Regnfall, håndduj og armatur fra Kohler.
- Praktikantdel/gjesterom/soverom 2 med dør direkte ut til baktrapp. Praktikantdelen med egen inngang har tidligere vært utleid. Solid ytterdør mellom dette rommet og resten av leiligheten. Det er felles vaskerom i kjeller.
- Luksuriøst gjestebad med detaljer som marmorfliser fra Fired Earth lagt i fiskebensmønster.
- Praktisk vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Svært godt med oppbevaringsplass i plassbygde skuffer, skap og hyller.
- Vinduer på begge bad og master soverom har skodder i tre fra New England Shutter Company.
- Originale eikegulv er slipt og pigmentert i tillegg til at originale skyvedører med glassfelt er pusset opp.
- Elektrisk gulvvarme i entré, wc, gang, vaskerom og på begge bad.
- Tv-stue (tidligere soverom) med plassbygget bokhylle i mahogni med integrert belysning og marmorplate.
- Hyggelig peisestue med ildsted kledd i marmor. Aksjelaget er tilknyttet fjernvarme. Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme og elektriske varmekabler.
- Utstrakt bruk av eksklusiv tapet i leiligheten. Leverandører som Phillip Jeffries, Samuel Heath, Dedar og Élitis.
- Leverandører som Arizona Tiles, Fired Earth, Kohler, La Cornue, Gaggenau, Quooker, New England Shutter Company, m.m.
- Svært godt med oppbevaringsplass. Blant annet skap på soverom, i mellomgang, på vaskerom, samt entré. Det medfølger i tillegg to kjellerboder på henholdsvis 11 og 8 kvm, samt en loftsbod på 7 kvm.
- Utover totaloppussing i 2016/2017 er det i tillegg montert ny ytterdør og dør til baktrapp i 2021, byttet glass på fransk balkong i 2021, byttet vindu på gjesterom i 2024, samt montert waterguard på vaskerom i 2024.

- Takstmann har i all hovedsak angitt TG1 i rapporten, men har anmerket fire punkt med TG2. Alle fire punkt med TG2 ligger under "avvik som ikke krever umiddelbare tiltak", samt "ingen umiddelbare kostnader".

Aksjelaget

- A/S Gyldenløvesgate 19 består av 9 leiligheter + vaktmesterleilighet fordelt på 3 etasjer samt sokkeletasje og loft.
- Aksjelaget fremstår som veldrevet med et aktivt styre og Nortall AS som regnskapsfører. Styret utfører selv forretningsførsel.
- Utleie av vaktmesterleilighet gir inntekter til aksjelaget.
- Aksjelaget har ingen langsiktig gjeld og har lave felleskostnader.
- Lave kjøpsomkostninger. Det betales ikke dokumentavgift ved kjøp av aksjeleilighet.
- Gyldenløves gate 19 A har adkomst til kun 3 leiligheter, en i hver etasje hvor denne ligger på toppen. Resterende 6 leiligheter i aksjelaget har inngang fra Gyldenløves gate 19 B.
- Dyrehold er tillatt. Se husordensregler punkt 4.

Parkering

- Aksjelaget har 4 garasjeplasser, 3 carportplasser, samt en felles biloppstillingsplass med lader for el-bil til bruk for beboere. Dette fordelt på de 9 leilighetene.
- Leiligheten som nå selges har p.t. garasjeplass. Garasjeplass og/eller carport fordeles etter ansiennitet ved eventuell overtagelse. Garasjeplass/carport blir tilbudt aksjonærfelleskapet og ved interesse tildeles plassen aksjonæren med lengst ansiennitet. Det gjelder også eventuelle aksjonærer som vil bytte plass mellom carport og garasje. Eventuell carport/garasjeleie på kr 350/750,- per måned kommer i tillegg til husleie. Konferer megler ved spørsmål.
- Eventuell bruk av felleslader for el-bil blir fakturert eier direkte.
- Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Se Oslo kommunes hjemmesider for priser.
- Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Innhold

3. etasje: BRA-i 168 m², BRA-e 26 m², SUM BRA 194 m².

BRA-i består av entré, toalettrom, peisestue, gang, vaskerom, to soverom, gjestebad, hovedbad, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e består av loftsbod og to kjellerboder.

Beliggenhet

Attraktivt og meget sentralt beliggende med Arno Bergs plass og Marie Jørstads hage som nærmeste nabo. Plassen ligger der Gyldenløves gate, Løvenskiolds gate, Eilert Sundts gate og Schives gate møtes, på det tidligere Bondejordet. Kort gangavstand til alt et urbant storbyliv har å by på inklusiv flere av byens mest populære handlegater og velrennomerte restauranter. Representativt område hvor restauranter og kafeer ligger i umiddelbar nærhet og gir uanede muligheter for rekreasjon i urbane og fornemme omgivelser i et av Oslos mest attraktive bymiljøer. Kort vei til dagligvare, apotek og vinmonopol. Gangavstand til Frognerparken og Oslo sentrum gjennom Slottsparken samt kort vei til sjø og friområder i Frognerkilen og på Bygdøy. Offentlig kommunikasjon i de fleste retninger innen kort gangavstand.

Diverse

- Takstmann har i all hovedsak angitt TG1 i rapporten, men har anmerket fire punkt med TG2. Alle fire punkt med TG2 ligger under "avvik som ikke krever umiddelbare tiltak", samt "ingen umiddelbare kostnader". En kjøper må alltid påregne noe oppussing ved et eierskifte, spesielt med tanke på bruksmerker hva gjelder gulv og vegger. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i vedlagte tilstandsrapport, samt selgers egenerklæringsskjema. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi interessenter å rådføre seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tidligere pike rom og kjøkken har fått ny funksjon. Pikerommet er delt i to og det er laget et gjestebad i den ene halvdelen og vaskerom/omkladningsrom i den andre. Kjøkkenet har blitt flyttet til tidligere stue og det er laget soverom her. Et soverom er tatt i bruk som stue. Se original byggemeldt tegning som ligger vedlagt.
- Tilbehør følger etter standardisert liste og normale regler. For ordens skyld presiseres det at alle garderober og hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Taklamper og hvitevarer på vaskerom medfølger ikke.
- Det ble i 2024 fattet vedtak om å etablere et vedlikeholdsfond på kr 70 000,- jf. vedlagte opplysningsskjema fra forretningsfører. Vedlikeholdsfondet er etablert og beløp er innbetalt. I følge styret vil selskapet per mars 2025 ha en fellesformue i overkant av kr 80 000,-.
- Eiendomsskatt dekkes inn ved at hver aksjonær innbetaler det beløp som er utlignet på vedkommende leilighet. Denne innbetaling kommer i tillegg til felleskostnader. Se vedtekter punkt 8.
- Bare fysiske personer kan erverve aksjer i selskapet. En aksjepost kan ikke eies av flere enn to sameiere. Det kreves styregodkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eiendommen inkludert de fleste andre bygg i området er ført opp på byantikvarens gule liste.
- Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i alle papirer fra takstmann/egenerklæring/forretningsfører/kommune/husordensregler/vedtekter/m.m., samt konferere med megler ved eventuelle spørsmål.





Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-24-0006

Eier

Herman Korsgaard og Mille Sofie Stenmarck Korsgaard.

Adresse:

Gyldenløves gate 19 A, 0260 Oslo

Betegnelse

Gnr. 213 bnr. 146, aksjebrevnr. 114-130 i As Gyldenløvesgate 19 boligaksjeselskap med orgnr. 933794164 i Oslo kommune

Tomt

Eiet tomt 1405 m²

Eierform

Aksje

Boligtype

Leilighet

Byggeår

1931

Prisantydning

Kr. 22 500 000,-

Fellesgjeld/Felles formue

Aksjelaget har ingen langsiktig gjeld.

I følge styret vil selskapet per mars 2025 ha en fellesformue i overkant av kr 80 000,-.

Totalpris

22 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

9 800,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

22 509 800,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Felleskostnader

Kr.2 978,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Generell drift, kommunale avgifter, grunnpakke kabel-tv, felles forsikring, regnskapsfører, vaktmestertjeneste, m.m.

Det presiseres at i tillegg til felleskostnader innbetaler hver leilighet a konto kr 1200,- per måned for fjernvarme.

Eventuell carport/garasjeleie på kr 350/750,- per måned kommer i tillegg til husleie.

Konferer megler ved spørsmål.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er beregnet til kr 14 556,- for 2024 for leiligheten som nå selges. Innbetaling gjøres via aksjelaget og kommer i tillegg til fellesutgifter.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Uranienborg Skole.

Energimerke

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G. Attest ligger vedlagt.

Garasje/Parkering

Aksjelaget har 4 garasjeplasser, 3 carportplasser, samt en felles biloppstillingsplass med lader for el-bil til bruk for beboere. Dette fordelt på de 9 leilighetene. Leiligheten som nå selges har p.t. garasjeplass. Garasjeplass og/eller carport fordeles etter ansiennitet ved eventuell overtagelse. Garasjeplass/carport blir tilbudt aksjonærfellesskapet og ved interesse tildeles plassen aksjonæren med lengst ansiennitet. Det gjelder også eventuelle aksjonærer som vil bytte plass mellom carport og garasje. Eventuell carport/garasjeleie på kr 350/750,- per måned kommer i tillegg til husleie. Eventuell bruk av felleslader for el-bil blir fakturert eier direkte. Konferer megler ved spørsmål.

Byggemåte

Boliggård bygget i 1931. Bygningen antas fundamentert med sparestein og granitt til stedlige masser. Grunnmur av sparestein og granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med skifer (ikke besiktiget). Det opplyses at taktekket ble skiftet i 2015. For ytterligere opplysninger se vedlagte tilstandsrapport.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Elektrisk gulvvarme i entré, wc, gang, vaskerom og på begge bad. Peis.

Strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk på 11 923 kWh for 2022 og 15 045 kWh for 2023.

Utleie

Utleie krever styrets godkjenning. Styret kan for ett år av gangen gi samtykke til utleie for inntil tre år.

Se vedtekter punkt 10.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse i ditt bud.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2023

Kr. 5 425 419,- som primærbolig

Kr. 14 179 170,- som sekundærbolig

Forsikring

Aksjeselskapet har forsikret eiendommen gjennom IF Forsikring.

Polisenummer: SP2903520.4.2

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra oppføringstidspunkt, dette er dog ikke uvanlig for bygg fra denne tidsepoke. Det foreligger expeditions dokument attestert den 10.11.1931 for bygården, ekspedisjons dokument for garasjen attestert den 12.09.1932, samt melding om ferdig byggearbeid for utvidelse av garasje datert 08.08.1957. Dokumenter og plantegning ligger vedlagt.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (S-2255). Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt. For ytterligere opplysninger om regulering, konferer megler. Eiendommen inkludert de fleste andre bygg i området er ført opp på byantikvarens gule liste.

Tinglyste heftelser

På aksjelagets eiendom vil det være tinglyste heftelser som følger eiendommen. Aksjene som selges leveres fri for pengeheftelser med unntak av aksjeselskapets panterett jf. borettslagsloven § 5-20.





Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglers sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Meglers vederlag

Advokat Ek godtgjøres i form av provisjon på «no cure no pay» basis». I tillegg har Advokat Ek, i motsetning til andre meglere, en vesentlig del av salgskostnadene inkludert i provisjonen. Provisjonssatsen vil kunne variere ut fra kompleksiteten på oppdraget, boligens verdi og salgsmåten. For dette oppdraget er det avtalt provisjon på 1 % av salgssum. I tillegg beregnes kr 3 000,- pr. avholdt visning utover 2 stykk. Videre skal selger betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er pr. d.d. stipulert til kr 92 070,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket påløpte utlegg, samt visningshonorar.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.





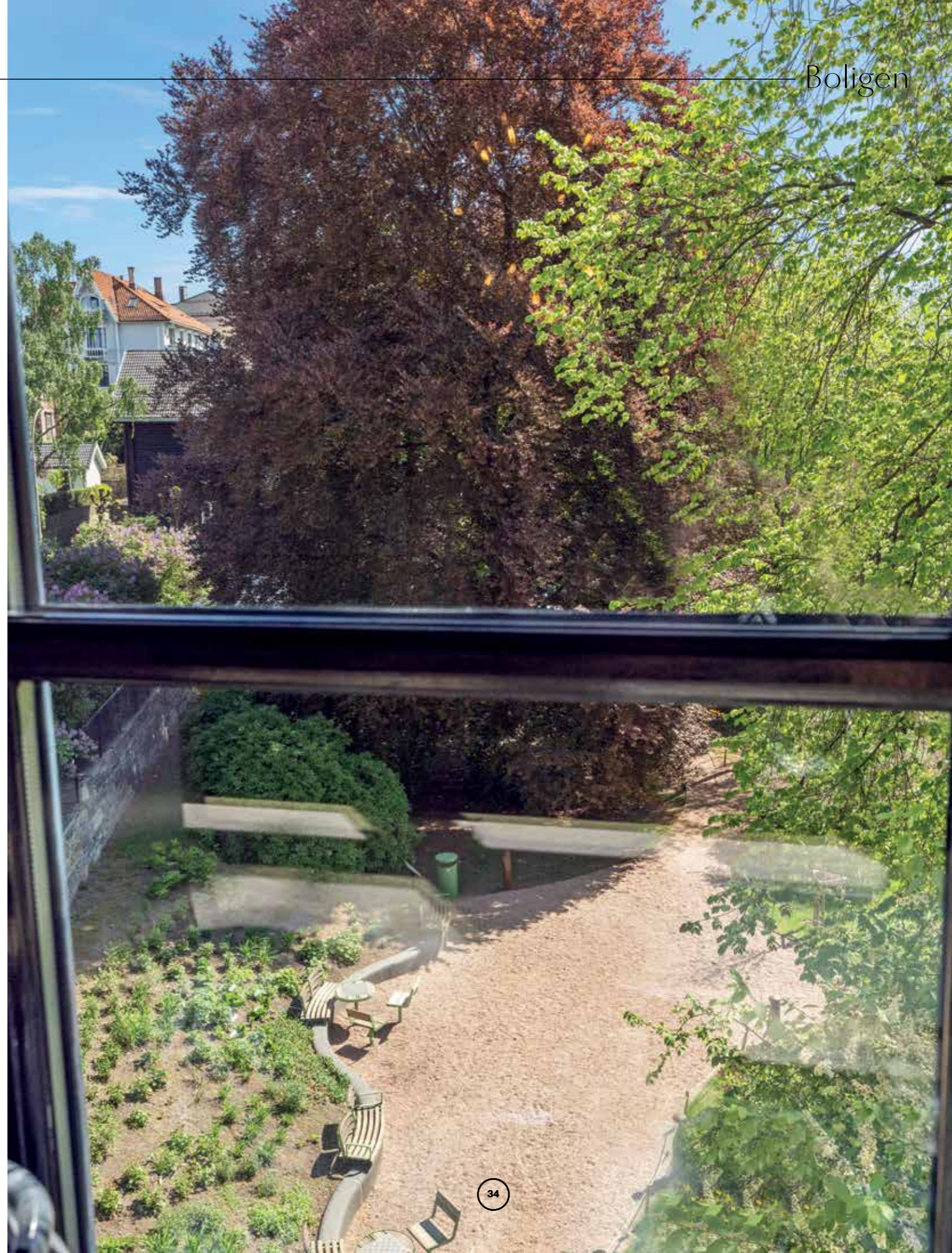








Fra kjøkkenvindu er det hyggelig utsyn mot den offentlige parken “Marie Jørstads hage”.





Detaljer som benkeplate i marmor fra Fired Earth, og benkehjørneskap med svingbare hyller slik at plassen utnyttes maksimalt.





Spiskammers på kjøkken.
Legg merke til materialkvaliteten.

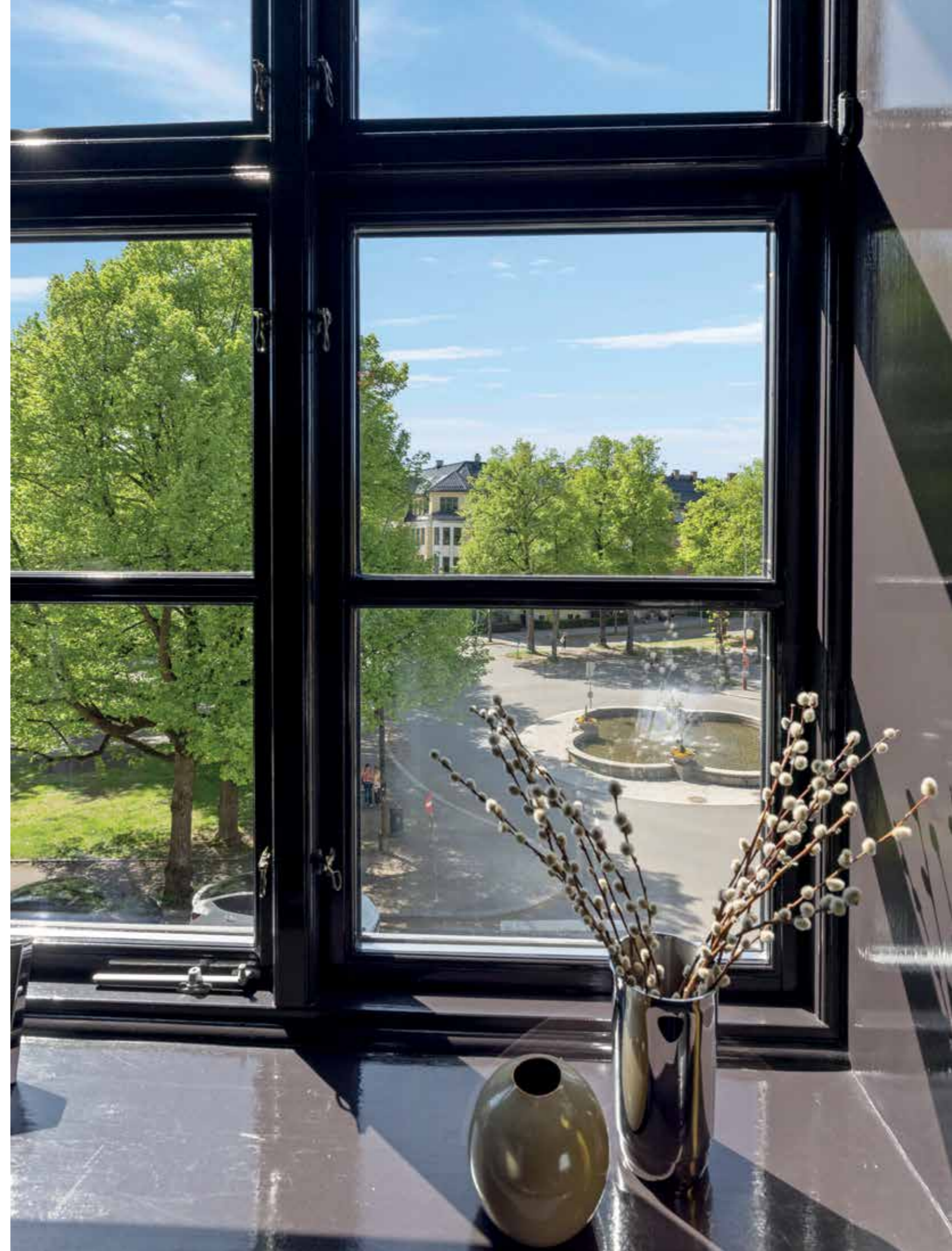








Flott utsyn fra alle rom.
Her fra tv-stue mot Arno Bergs plass
med sin flotte fontene.



Plassbygget bokhylle i mahogni
med integrert belysning
og marmorplate.



















Praktisk vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Svært godt med oppbevaringsplass i plassbygde skuffer, skap og hyller.

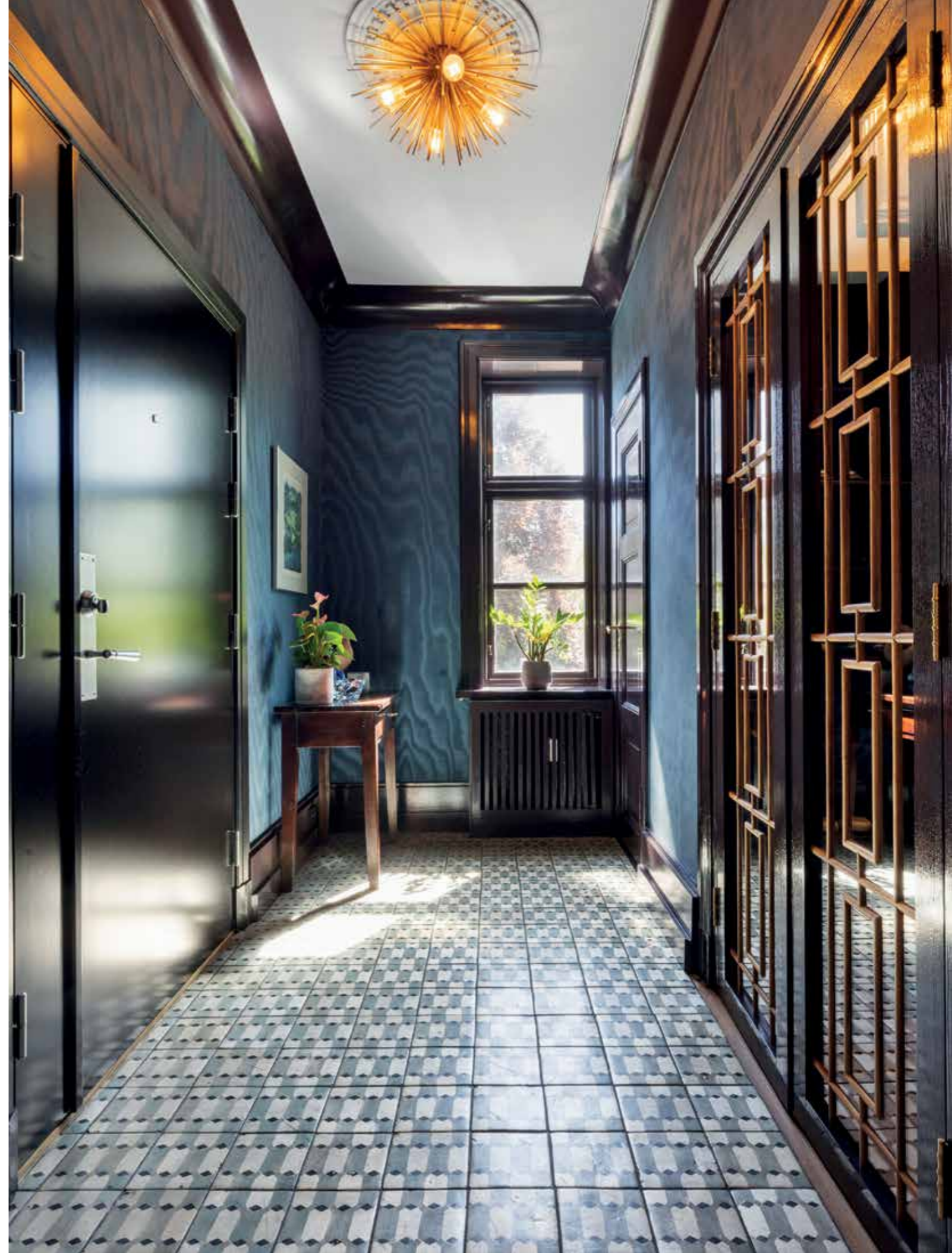




Åpen peis kledd i marmor som gir hyggelig og god varme. Aksjelaget er tilknyttet fjernvarme. Leiligheten varmes opp med radiatorer som er tilknyttet fjernvarme og elektriske varmekabler.



Romslig entré med gjeste-wc.
Det ble montert ny ytterdør
og dør til baktrapp i 2021.



Svært godt med garderobeplass i entré. Det medfølger to kjellerboder på henholdsvis 11 og 8 kvm, samt en loftsbod på 7 kvm.



Leverandører som

Arizona Tiles

Fired Earth

Kohler

Phillip Jeffries

Samuel Heath

Dedar

Élitis

La Cornue

Gaggenau

Quooker

New England Shutter

Company

m.m.

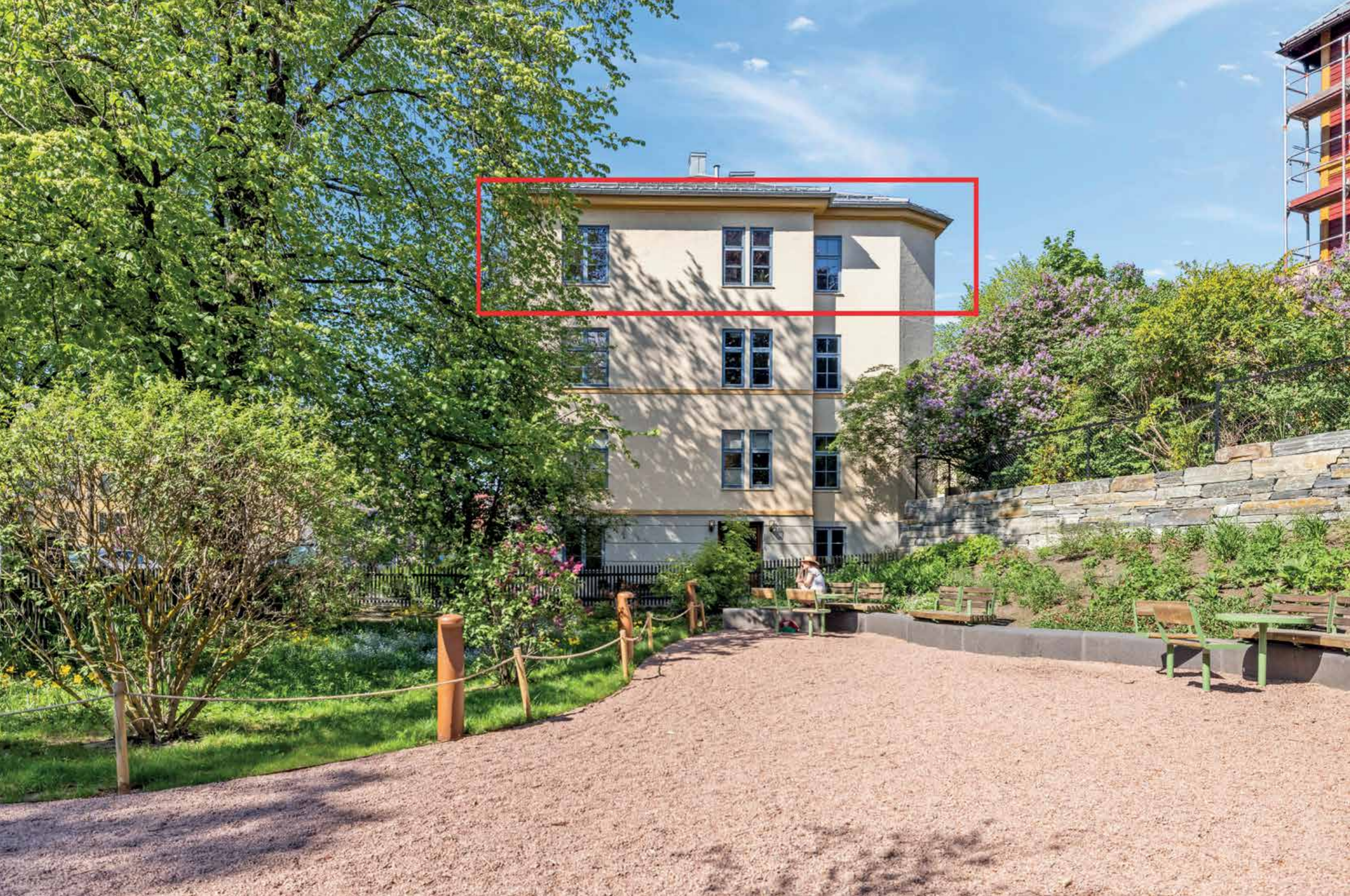


Gyldenløves gate 19 A har adkomst
til kun 3 leiligheter,
en i hver etasje hvor denne
ligger på toppen.









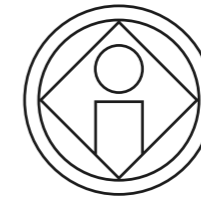




Området

Attraktivt og meget sentralt beliggende med Arno Bergs plass og Marie Jørstads hage som nærmeste nabo. Plassen ligger der Gyldenløves gate, Løvenskiolds gate, Eilert Sundts gate og Schives gate møtes, på det tidligere Bondejordet. Kort gangavstand til alt et urbant storbyliv har å by på inklusiv flere av byens mest populære handlegater og velrennomerte restauranter. Representativt område hvor restauranter og kafeer ligger i umiddelbar nærhet og gir uanede muligheter for rekreasjon i urbane og fornemme omgivelser i et av Oslos mest attraktive bymiljøer. Kort vei til dagligvare, apotek og vinmonopol. Gangavstand til Frognerparken og Oslo sentrum gjennom Slottsparken samt kort vei til sjø og friområder i Frognerkilen og på Bygdøy. Offentlig kommunikasjon i de fleste retninger innen kort gangavstand.





Informasjon & vedlegg

Nabolag



Gyldenløves gate 19A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 271 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Briskeby Linje 11	5 min 0.4 km
🚶 Lille Frogner allé Linje 12N	6 min 0.4 km
🚶 Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min 1.1 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.5 km

Skoler

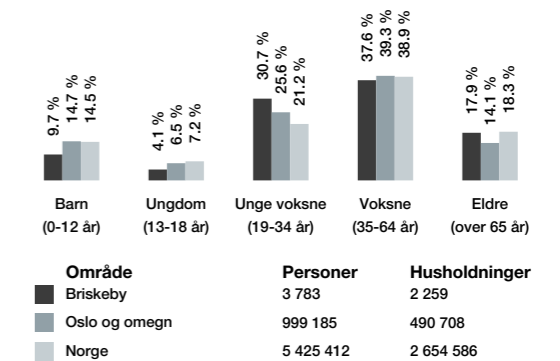
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.1 km

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

📖 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

🏠 **Naboskapet**
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-3 år) 33 barn	4 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km


Dagligvare


Kiwi Briskeby	2 min
Rema 1000 Briskeby	3 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

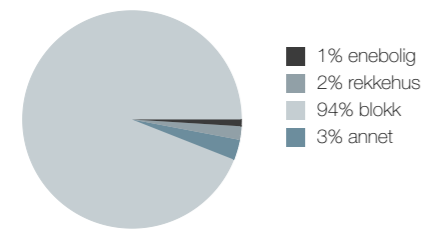
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

Sport

- | | | |
|---|--|--------|
|  Den tysk-norske Aktivitetshall | 6 min  | 0.5 km |
|  Uranienborg skole Aktivitetshall | 7 min  | 0.6 km |
|  SATS Solli plass | 12 min  | |
|  Artesia Trening | 11 min  | |

Boligmasse






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

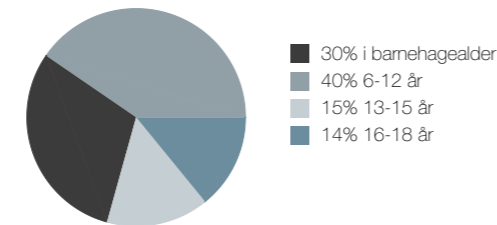
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

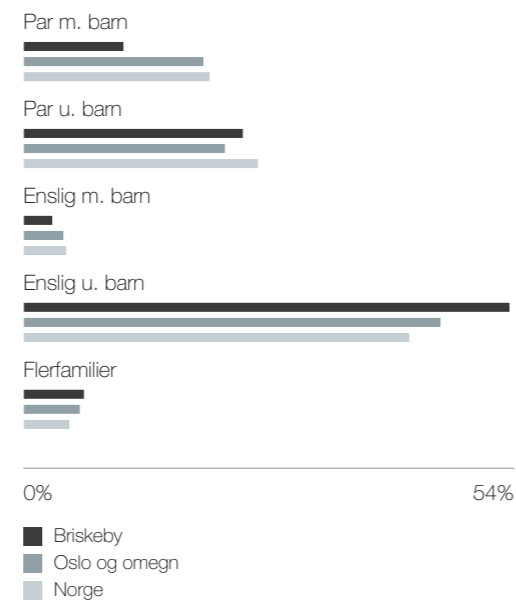
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Valkyrien | 13 min  |
|  Vitusapotek Briskeby | 2 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

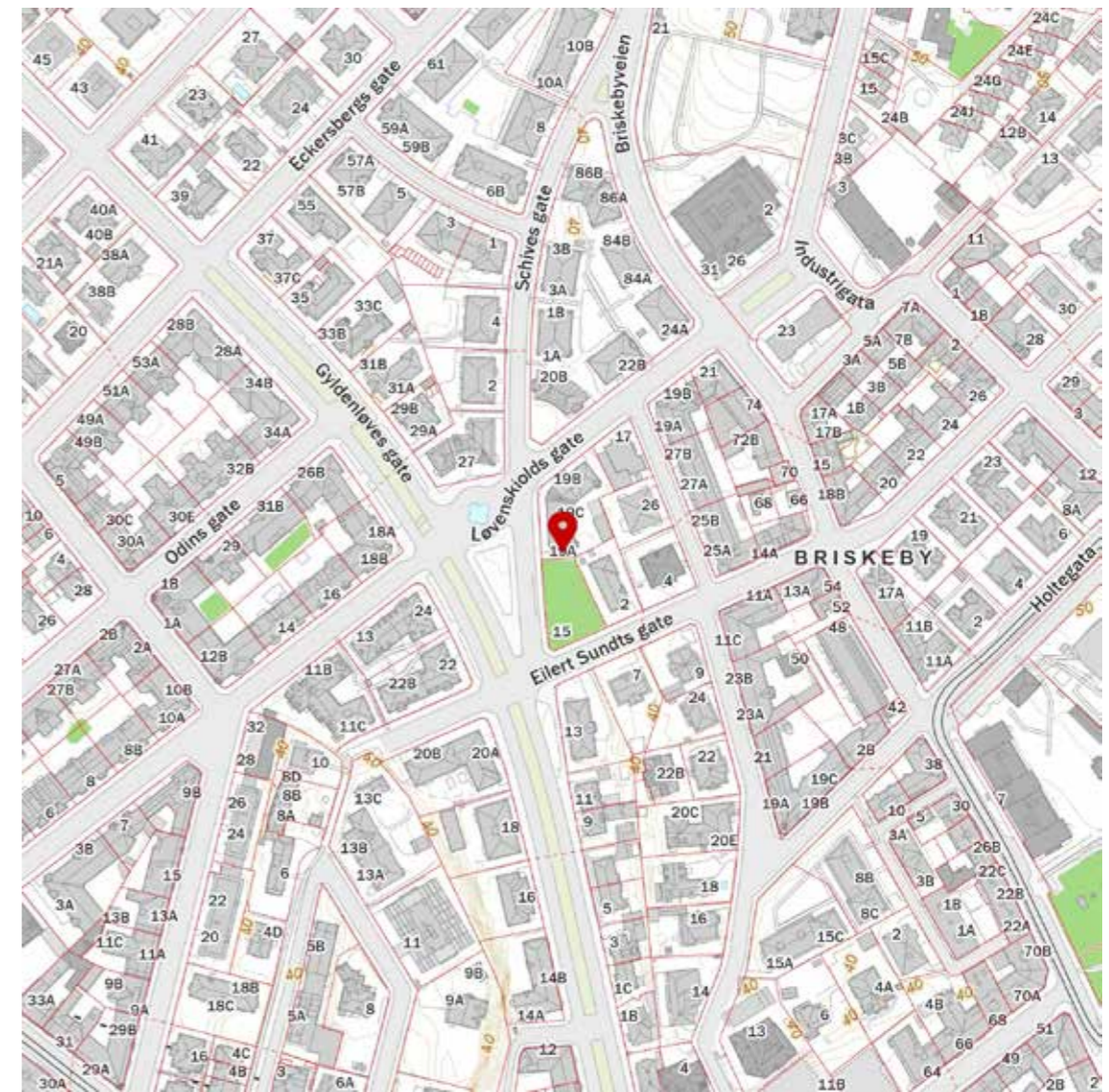
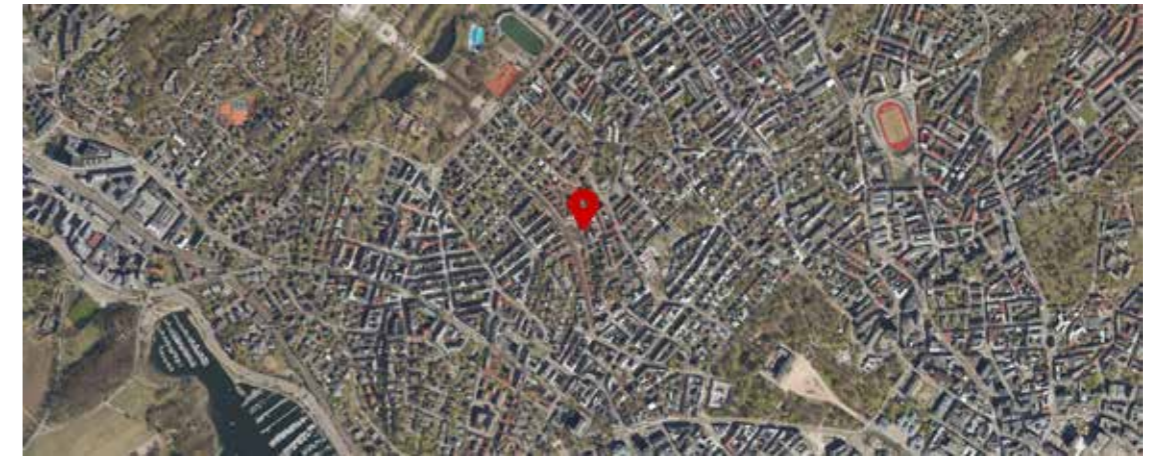


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

Gyldenløves gate 19A, 0260 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 213, bnr. 146
 Aksjenummer 114-130

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 24.04.2024 Rapportdato: 16.05.2024 Oppdragsnr.: 13350-2190 Referansenummer: TR5233

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Bygglånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 13350-2190

Befaringsdato: 24.04.2024

Side: 2 av 18

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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1931. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fjernet bokhyller i pesistue, ny tapet - Elen Bygg AS
- Montert nye ytterdører. Jømna Brug dører, Elen Bygg AS
- Skiftet vindu på gjesterommet i 2024, utført av Altiglass AS.
- Skiftet glass i dører til fransk balkong i 2021, utført av Altiglass AS.
- Hatt EL-kontroll med tilhørende elektrikerjobb for å avsluttet tilsynssak

Informasjon vedr. oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen.

Tidligere eier pusset opp leiligheten i 2016, pusset opp overflater, nye bad og nytt kjøkken.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1931

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Boliggård bygget i 1931. Bygningen antas fundamentert med sparestein og granitt til stedlige masser. Grunnmur av sparestein og granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, teknet med skifer (ikke besiktiget).

- Det opplyses at taktekket ble skiftet i 2015.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Himlinger med malte overflater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med fliser, teppe, eikeparkett og stavparkett lagt i kvadrat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,77 m. Takhøyden ble målt i gjesterom til: 2,82 m.

- Det opplyses i tidligere takst at overflater ble pusset opp i 2016.

Omkledningsrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard montert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbelservant underlimt i platetopp av marmor. Helligt speil, badekar og dusjnise med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Gjestebed: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i marmorplate på innredning, speil og badekar med flislagte fronter og svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré, gang og på bad. Vedfyring. Fjernvarme.

Omkledningsrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Aksjeleilighet

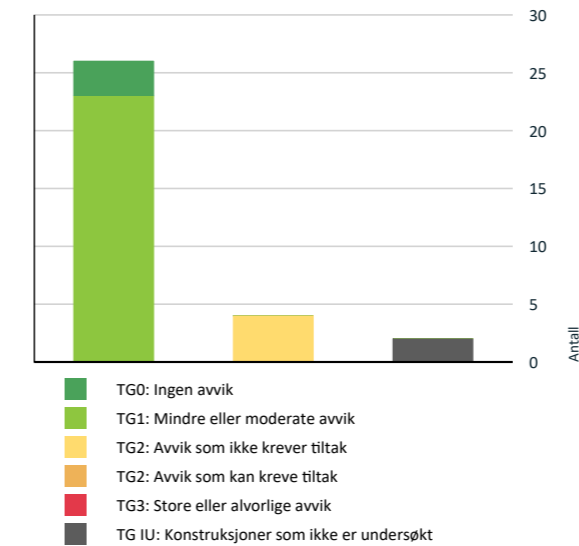
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tidligere pike rom og kjøkken har fått ny funksjon. Pikerommet er delt i to og det er laget et gjestebed i den ene halvdel og vaskerom/omkledningsrom i den andre. Kjøkkenet har blitt flyttet til tidligere stue og det er laget soverom her. Et soverom er tatt i bruk som stue.



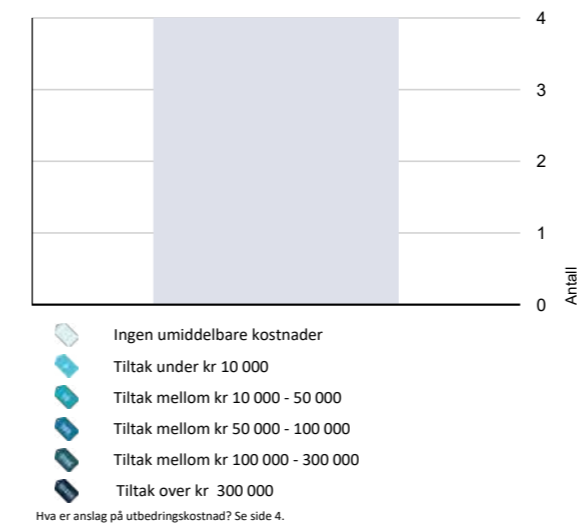
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Gjestebed > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1931

UTVENDIG

TG 1 Vinduer, gjesterom

Vinduer med 2-lags energiglass, satt inn i 2024. Arbeider utført av Altiglass AS. Satt inn nytt glass i fransk balkong i 2021, utført av Altiglass AS

TG 2 Vinduer

2 lags isolerglass i vinduer fra 1999/00- vindu rammene er fra 1986. Noen vinduer har blyglass vinduer + 3 lags isolerglass. 3 lags isolerglass i vindu på kjøkken og et soverom fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det registreres noe værslitt omramming på enkelte vinduer, dette anses som normalt med tanke på alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Eier opplyser at det er satt inn ny Jømna ytterdør og dør til baktrapp. Arbeider utført av Elen Bygg AS.

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong fra kjøkken.

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1931. Bygningen antas fundamentert med sparestein og granitt til stedlige masser. Grunnmur av sparestein og granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, teknet med skifer (ikke besiktiget).

- Det opplyses at takteknet ble skiftet i 2015.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte overflater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med fliser, teppe, eikeparkett og stavparkett lagt i kvadrat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,77 m. Takhøyden ble målt i gjesterom til: 2,82 m.

- Det opplyses i tidligere takst at overflater ble pusset opp i 2016.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG 0 Radon

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peis i peisstue

TG 1 Innvendige dører

Malte massive dører med speil. Skyvedører med glassfelt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré, gang og på bad. Vedfyring. Fjernvarme.

Omkledningsrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard montert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Hoverbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbelservant underlimt i platetopp av marmor. Hellimt speil, badekar og dusjnise med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt godt fall i sluk. Minimum 25 mm høydeforskjell topp sluk til topp terskel.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, dobbelservant underlimt i platetopp av marmor. Hellimt speil, badekar og dusjnise med svingbare glassdører.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på befaringdagen.

3. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Gjesterbad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i marmorplate på innredning, speil og badekar med flislagte fronter og svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterkel.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i marmorplate på innredning, speil og badekar med flislagte fronter og svingbar glassdør.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoffgaver

Tilstandsrapport

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integreert side by side kjøleskap og fryseskuff. Gasstopp og komfyr. Ventilator over kokeplass. Vinskap.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i leiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder på 28 liter plassert i skap i entréen.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Etter kontroll så ble det byttet to sikring er gitt at det var feil på jordvernbyrter. Byttet av MerElkro AS
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1932

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		7		7		2	9
3. etasje	168			168			168
Kjeller		19		19		19	38
SUM	168	26				21	215
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
3. etasje	Entré , Toalettrom , Peisstue , Gang , Omklingsrom/vaskerom, 2 Soverom , Gjestebad, Hovedbad, Kjøkken , Spisestue , Stue		
Kjeller			

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 9 m²
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 11 m² og ca. 8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tidligere pike rom og kjøkken har fått ny funksjon. Pikerommet er delt i to og det er laget et gjestebad i den ene halvdelen og vaskerom/omklingsrom i den andre. Kjøkkenet har blitt flyttet til tidligere stue og det er laget soverom her. Et soverom er tatt i bruk som stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	168	0
Garasje	0	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Herman Korsgaard	Kunde
	Ståle Helland	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	146		0	1413.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gyldenløves gate 19A, 0260 Oslo

Hjemmelshaver

Gyldenløvesg 19 AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

114-130

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1928

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Kommunal info			Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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 tilstandsrapport 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.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/TR5233>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Gyldenløves gate 19 A, 0260 Oslo

04 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gyldenløves gate 19 A	Gyldenløves gate 19 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden april 2019

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2903520.3.1

Informasjon om selger

Hovedselger

Korsgaard, Herman

Medselger

Korsgaard, Mille Sofie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier monterte hyller i gang og drillet igjennom et vannrør. Dette lagde en lekkasje. Vegg og gulv ble åpnet rundt dusj. Forsikringssak som Polygon utbedret

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Forsikringssak

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier monterte hyller i gang og drillet igjennom et vannrør. Dette lagde en lekkasje. Vegg og gulv ble åpnet rundt dusj. Forsikringssak som Polygon utbedret

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Polygon AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert waterguard på vaskerom

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uni Rørservice AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Byttet vinduer

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer på gjesterom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Altiglass AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt glass fransk balkong

4.2.2 Årstall

2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet glass på dør ved fransk balkong

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Altiglass

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nye dører

4.3.2 Årstall

2021

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny Jønna ytterdør og dør til baktrapp

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elen Bygg AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter kontroll så ble det byttet to sikring er gitt at det var feil på jordvernbyrter. Byttet av MerElkro AS

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Byttet sikringer

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 2 sikringer som beskrevet over

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MerElektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt soilrør

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet soilrør i 19A leilighetene. Førrige eier

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Holen Rørlegger Service AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tomt/sanert

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Side 6



Det er nytt tak fra 2015. Vindu på loftet er ikke blitt isolert riktig og må utbedres/skiftes. Aksjelagets ansvar og styret er på saken

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93593001

Side 7

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Korsgaard, Herman	2024-11-04	Stenmarck, Mille Sofie	2024-11-04

Identification
 Korsgaard, Herman

Identification
 Stenmarck, Mille Sofie



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Korsgaard, Herman
Stenmarck, Mille Sofie

04/11-2024
12:18:36
04/11-2024
12:27:13

BANKID
BANKID

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Aksjebrevnr. 114-130 Orgnr. 933794164 i Oslo kommune
Adresse: Gyldenløves gate 19 A, 0260 Oslo
Onr. 3-24-0006

Informasjon

Aksjebrevnummer: 114-130 Nr 17 Pålydende kr 1000,-
aksjer

Partialobl Nr Pålydende kr
Herman Korsgaard og Mille Sofie Stenmarck Korsgaard

Aksjeeier:

Besitter av adk.dok

Noterte heftelser m/prioritet: Pantsatt hos Danske Bank med prioritet etter aksjeselskapet
legalpant

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 978 Utestående : 0 pr. 13.05.2024

Felleskostnader inkluderer Husleie. Fjernvarme a konto (1 200,-) og garasjeleie (750,-)
kommer i tillegg.

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Andel formue kr. 2 699,- pr 13.05.2024
Ligningsverdi år 2023 kr. 4 570 545

Andel fradr.berettigede utgifter kr. Er event. fellesobligasjon tinglyst?

Aksjelaget er forsikret i IF Forsikring Polisenr SP2903520.4.2
Forfall Betalt

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i
felleskostnader/fellesgjeld:

Det er fattet vedtak om å etablere et vedlikeholdsfonds på 70 000,- i 2024. Det er planlagt to
innbetalinger, for denne leiligheten utgjør det kroner 4 577 per innbetaling.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Nei. Ingen gjeld
Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Liste etter ansiennitet. P.t. ingen på venteliste

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4 000
Medlemsgebyr	Kr	
Utløsning av forkjøpsrett	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Noteringsgebyr	Kr	
Transportgebyr	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i aksjelaget

Navn:	Carl K. Rieber-Mohn
Adresse:	Gyldenløves gate 19a. 0260, Oslo
Telefon:	+47 924 94 900
Fax:	
E-post:	crieber@me.com

Send svar til: **sh@ek.no**

Dato og sted: _____ Oslo _____ / 13.05.2024

Forretningsførers stempel/underskrift

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER



Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Gyldenløvesgate 19, 30. april 2024

Følgende aksjonærer var til stede:

Eirik Bøhn (som også representerte Jin Ferrer), Erland Flaterud (som også representerte Knut Opperud), Lars Borge-Andersen, Tone Rieber-Mohn, Carl Rieber-Mohn, Jorun Hjertø, Herman Korsgaard (som også representerte Mille Stenmarck), Arild Ove Pedersen (som også representerte Lully Kiøsterud)

Følgende øvrige aksjonærer møtte ved fullmektig:

Jens Kolbjørnsen og Johanne Brox (med fullmakt til Herman Korsgaard) og boet etter Ruth Øyhovden (med fullmakt til Lars Borge-Andersen).

Aksjonærer som ikke møtte / ikke var representert:

Ingen

1. Konstituering

Møtet ble åpnet av styreleder Carl Rieber-Mohn. Han foreslo seg selv som møteleder og Herman Korsgaard som referent og som protokollvitne.

Forslagene ble enstemmig godkjent.

Innkallingen ble godkjent.

I forhold til dagsorden ble det foreslått å behandle innkommet forslaget fra Borge-Andersen først fordi vedtaket kunne ha konsekvenser for budsjettet.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig at det innkomne forslaget ble behandlet først.

2. Vaktmestertjenesten

Borge-Andersen redegjorde for sitt forslag. Han delte ut et notat om den gamle ordningen med oppstillinger der han sammenlignet utgifter til vaktmester og leieinntekter for hhv. innleid vaktmestertjeneste og vaktmester som bor i gården.

Sittende styre ved styreleder redegjorde for hvorfor styret var mot forslaget. Korsgaard pekte på dagens husleieinntekter er høyere enn de brukt i oppstillingen til Borge-Andersen og at det antagelig vil innebære inntektsbortfall for selskapet og husleieøkning for aksjonærene å reetablere den gamle ordningen uten en økning i leie med vaktmester som bor i gården.

Flere aksjonærer tok opp spørsmålet om det var mulig å finne en løsning med vaktmester som bor i gården som innebærer økonomisk likevekt for selskapet i forhold til utleie av leiligheten til markedspris og bruk av eksternt vaktmestertjeneste.

Flere aksjonærer reiste innvendinger mot beskrivelsen i parentes i punkt 1 i Borge-



Andersens forslag («engasjert i strid med vedtak på fjorårets generalforsamling»). Borge-Andersen var enig i at parentesen kunne strykes.

Det ble votert over det justerte forslaget.

Forslaget ble vedtatt med stemmene til Bøhn/Ferrer (8 aksjer), boet etter Øyhovden (9 aksjer), Hjertø (17 aksjer), Borge-Andersen (19 aksjer) og Opperud/ Flaterud (20 aksjer), tilsammen 73 aksjer.

Det ble ikke foretatt kontravotering eller opptegnelse av evt. avholdne aksjonærer.

Vedtaket som fikk flertall lyder slik:

1. Så snart som mulig avsluttes kontraktsforholdet med den eksterne vaktmestertjenesten og man re-etablerer ordningen med vaktmester som bor i vaktmesterboligen.
2. Selskapet sier seg villig til å reforhandle Sara Vleeshouwers leiekontrakt, slik at det blir en avtale om vaktmestertjeneste med vaktmesterbolig, med vilkår i tråd med dem hun hadde tidligere, likevel slik at det kan være snakk om en noe høyere husleie enn hun tidligere hadde.

3. Årsberetning og regnskap for 2023

Årsregnskap ble gjennomgått. Styret opplyste at det ikke foreligger noen revisjonsberetning da selskapet er så lite at det ikke er revisjonspliktig.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

Noen aksjonærer etterlyste årsberetningen. Styret opplyste at årsberetningen ettersendes aksjonærene. Generalforsamlingen tok dette til etterretning.

4. Budsjett 2024

Budsjettet som var sendt ut var et utkast utarbeidet av regnskapsfører. Det var enighet blant de frammøtte om at budsjettet måtte omarbeides for å reflektere vedtakene på Generalforsamlingen.

Korsgaard tok til ordet for at det var nødvendig å øke husleien noe og foreslo en økning på 7 prosent. Flere aksjonærer uttrykte enighet.

Det ble ikke votert over budsjettet eller størrelsen på husleieøkningen. Styret ettersender budsjett til aksjonærene.

5. Vedlikeholdsfond

Styreleder redegjorde for behovet for å opprette et langsiktig vedlikeholdsfond for større, framtidige vedlikeholdsbehov. Styret nevnte ulike kilder til finansiering for et slik fond, inkludert 1) bidrag fra aksjonærer, 2) salg av vaktmesterbolig og 3) salg av loftareal.

Flere aksjonærer tok ordet i diskusjonen og uttrykte skepsis til salg av

vaktmesterbolig eller loftareal.

Generalforsamlingen syntes samstemt om at man i første omgang etablerer et vedlikeholdsfond finansiert ved at man kaller inn ekstra midler fra aksjonærene. Beløpet som bør innbetales i 2024 ble diskutert. 70 000 kroner ble nevnt.

Det ble ikke votert.

6. Get -TV /Telia-abonnement

Generalforsamling ga styret mandat til å utforske å si opp Telia-abonnementet.

7. Valg

Jens har trukket seg fra styret. Erland Flaterud ble enstemmig valgt til styremedlem for 1 år.

Eirik Bøhn tilkjennega at han eller Jin Ferrer kunne stille som varamedlem til styret. Bøhn/ Ferrer ble enstemmig valgt som varamedlem. Generalforsamlingen bifalt enstemmig at Bøhn meddeler styret om han selv eller Ferrer mottar valget.

Styret består etter dette av:

Styremedlemmer:	Carl Konow Rieber-Mohn Erland Flaterud Herman Korsgaard
Vara:	Bøhn/Ferrer

Styret velger selv styreleder ved konstituering i første styremøte etter generalforsamlingen.

8. Saker fra styret og innkommende forslag

Det var bare ett innkommet forslag, fra Lars Borge-Andersen. Forslaget ble behandlet under punkt 2, se over.

Oslo, 30.04.2024 / 21.05.2024



Herman Korsgaard

Carl Rieber-Mohn

Herman Korsgaard

Protokollen erstatter tidligere utsendt protokoll og er justert etter gjennomgang i styret av innspill på epost fra Lars Borge-Andersen datert 5.5.2024

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517977059

Dokument

Protokoll generalforsamling april 2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-05-21 12:47:30 CEST (+0200) av Anita Sundby (AS)
Ferdigstilt den 2024-05-21 14:50:18 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anita Sundby (AS)
Altor Equity Partners
anita.sundby@altor.com
+4793805280

Underskriverne

Herman Korsgaard (HK)
herman.korsgaard@altor.com

Herman Korsgaard

Signert 2024-05-21 12:47:59 CEST (+0200)

Carl Rieber-Mohn (CR)
ckrieber@me.com

CR

Signert 2024-05-21 14:50:18 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

1/1



AS Gyldenløvesgate 19

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

ADVOKAT
CARL K. RIEBER-MOHN
Medlem av Den Norske Advokatforening

Gyldenløvesgate 19 AS - Styrets årsberetning 2023

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Det er lagt inn en forutsetning om fortsatt drift av selskapet.

Selskapet driver med drift av bygning som aksjonærene bor i. Selskapet hadde pr. 31.12.2023 ingen faste ansatte. Årsresultatet er negativt med Kr. 77.318,- drevet av investeringer i nytt ladepunkt for elbiler samt bytte av radioterer. Etter balansedatoen ble det innbetalt kr. 120.000,- fra aksjonærene for å dekke negativt årsresultat og styrke likviditeten.

Det er ikke inntrådt andre forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsene av selskapet.

Styret har i perioden bestått av Carl K. Rieber-Mohn, styreleder, Herman Korsgaard og Jens Kolbjørnsen. Alle styremedlemmer er menn, Likestilling mellom kjønnene utgjør likevel intet problem i virksomheten.

Selskapet forurenser etter styrets oppfatning ikke det ytre miljø, og det er derfor ikke iverksatt tiltak i 2023. Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Det er ikke satt av penger til dette i 2023 eller 2024.

Oslo, 29. april 2024.

Carl K. Rieber-Mohn
styreleder

Gyldenløvesgate 19 a, 0260 Oslo
Telefon 92494900
ckrieber@mc.no
Org.nr. 963439164
Besøk: Regus, C.J. Hambroes pl. 2 c, 0164 Oslo

Side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISQFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UML5G

AS Gyldenløvesgate 19

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	538 247	372 114
Sum driftsinntekter		538 247	372 114
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	12 545	21 506
Annen driftskostnad	4	603 020	338 429
Sum driftskostnader		615 565	359 935
Driftsresultat		-77 318	12 179
Ordinært resultat før skattekostnad		-77 318	12 179
Årsresultat		-77 318	12 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	0	12 179
Udekket tap	5	-77 318	0
Sum disponert		-77 318	12 179

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISQFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UML5G

AS Gyldenløvesgate 19

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	217 198	217 198
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		24 726	2 296
Andre fordringer	7	42 885	39 137
Sum fordringer		67 611	41 433
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 725	59 342
Sum omløpsmidler		73 336	100 775
Sum eiendeler		290 534	317 973

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UMLSG

AS Gyldenløvesgate 19

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	130 000	130 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	38 155	115 473
Sum egenkapital		168 155	245 473
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 574	4 968
Skyldige offentlige avgifter		0	3 601
Annen kortsiktig gjeld	9	117 805	63 931
Sum kortsiktig gjeld		122 379	72 500
Sum gjeld		122 379	72 500
Sum egenkapital og gjeld		290 534	317 973

Oslo, 29. april 2024

Carl Konow Rieber-Mohn
Styreleder

Herman Korsgaard
Styremedlem

Jens Cornelius Kolbjørnsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UMLSG

AS Gyldenløvesgate 19

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader/leieinntekt

	2023	2022
Ordinære felleskostnader og ekstraordinær innbetaling	378 847	316 764
Leieinntekt garasje/carport	44 400	48 600
Eierendringsgebyr	4 000	6 750
Leieinntekt vaktmesterbolig	111 000	0
	<u>538 247</u>	<u>372 114</u>

Det er gjort flere ekstraordinære innkallinger av kapital i løpet av 2023.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og styrehonorar

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	8 400	14 400
Arbeidsgiveravgift	4 145	7 106
Sum	<u>12 545</u>	<u>21 506</u>

Selskapet har en hatt en deltidsvaktmester, dette forholdet er i løpet av 2023 avviklet og vaktmestertjeneste leies inn.

Det betales ikke honorar til styret.

Note 4 - Spesifikasjon av vedlikeholdskostnader

	2023	2022
Elektrisitet	21 447	29 999
Kommunale avgifter	102 628	70 232
Telia	30 996	24 511
Hageanlegget	22 322	4 074
Renhold og lyspærer	10 206	400
Skifte av radiatorer	181 398	33 944
Forsikring	127 860	111 488
Regnskapsfører	37 862	57 944
Diverse kostnader	6 249	5 837
EL bil lader/elektriker	41 652	0
Vaktmestertjeneste	20 400	0
Sum	<u>603 020</u>	<u>338 429</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGRU-UML5G

AS Gyldenløvesgate 19

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	130 000	115 473	245 473
Årsresultat	0	-77 318	-77 318
Egenkapital 31.12.	<u>130 000</u>	<u>38 155</u>	<u>168 155</u>

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bolig-eiendom	Garasje	Teknisk utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	400 000	13 576	31 586	445 162
Anskaffelseskost 31.12.	<u>400 000</u>	<u>13 576</u>	<u>31 586</u>	<u>445 162</u>
Akk.avskrivning 31.12.	-196 378	0	-31 586	-227 964
Balanseført pr. 31.12.	<u>203 622</u>	<u>13 576</u>	<u>0</u>	<u>217 198</u>

Avskrivningsplan

Saldo

Det er ikke foretatt avskrivninger for boligeiendom og garasje.

Note 7 - Forskuddsbetalinger

	2023	2022
Forskuddsbetalt Telia	32 681	28 932
Forskuddsbetalt forsikring	10 204	10 205
Sum	<u>42 885</u>	<u>39 137</u>

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
AS Gyldenløvesgate 19	130	1 000	130 000

Hver aksje gir samme rett i selskapet og det er en aksjeklasse.

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGRU-UML5G

AS Gyldenløvesgate 19

Noter til regnskapet for 2023

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Flaterud/Opperud	20	15,38 %	15,38 %
Borge-Andersen	19	14,62 %	14,62 %
Hjertø/Wiik	17	13,08 %	13,08 %
Korsgaard, styremedlem	17	13,08 %	13,08 %
Rieber-Mohn, styreleder	17	13,08 %	13,08 %
Kjøsterud/Pedersen, varamedlem	14	10,77 %	10,77 %
Skranes/Kolbjørnsen, styremedlem	9	6,92 %	6,92 %
Øyhovden	9	6,92 %	6,92 %
Strand-Ferrer/Games	8	6,15 %	6,15 %
Sum	130	100,00 %	100,00 %

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2023
Fyringsregnskap	12 625
Forskuddsbetalinger og/eller lån fra eiere	105 180
Sum	117 805

Fyringsregnskapet avregnes pr april/mai hvert år. Avregningen innebærer at det gjøres opp den enkelte leilighets forbruk i forhold til det a konto beløp som er innbetalt.

Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UMLSG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Korsgaard, Herman Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-542019
IP: 84.213.xxx.xxx
2024-05-03 15:13:53 UTC



Kolbjørnsen, Jens Cornelius Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1945334
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-03 15:18:32 UTC



Rieber-Mohn, Carl Konow Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-471698
IP: 84.213.xxx.xxx
2024-05-03 16:23:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5YX56-ISOFE-BKGP0-2YQYZ-DTGPU-UMLSG

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

AS Gyldenløvesgate 19 - budsjett 2024	Pr 31.12.2023	Utkast budsjett 2024	Kommentar
DRIFTSINNEKTER			
Andre inntekter			
3600 - Leieinntekt fast eiendom	302 021	316 764	
Ekstraordinær innbetaling		70 000	
3610 - Leieinntekt garasje/carport	44 400	48 600	
3620 - Annen inntekt eierskifte	4 000	0	
3630 - Leieinntekt vaktmesterbolig	111 000	222 000	Motregnes mot 6791 ved vedtatte endringer
SUM DRIFTSINNEKTER	461 421	657 364	
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader			
5000 - Honorar til dekning av skatt	-8 400	0	
5280 - Annen fordel i arbeidsforhold	-21 000	0	
5290 - Motkonto for gruppe 52	21 000	0	
5400 - Arbeidsgiveravgift	-4 145	0	
Sum Lønnskostnader	-12 545	0	
Driftskostnader			
6250 - Bensin, diesellolje, gressklipper	0		
6301 - Eiendomsskatt fordelt på eiere	121 256	0	
6320 - Kommunale avgifter	-223 884	-102 628	
6340 - Elektrisitet	-21 447	-22 520	5% økning
6360 - Renhold	-10 206	-10 716	5% økning
6550 - Driftsmateriale	0		
6620 - Get/Telia	-30 996	-32 546	5% økning
6625 - Hageanlegget	-22 322	-23 438	5% økning
6627 - Bytte av radiatorer	-181 398		
6629 - Vedlikehold el	-41 652		
6710 - Regnskapshonorar	-37 862	-39 755	5% økning
6791 - Vaktmestertjeneste	-20 400	-105 000	Motregnes med endringer i 3630/5000/5280
7400 - Kontingenter, fradragsberettiget	-1 990	-2 090	5% økning
7500 - Forsikringspremie	-127 860	-134 254	5% økning
7746 - Øreavrundning, avgiftsfritt	17		
7770 - Bank og kortgebyrer	-1 698	-1 783	5% økning
7780 - Renter og gebyrer inkasso	0		
7790 - Annen kostnad fradragsberettiget	-2 596	-2 726	5% økning
Sum Driftskostnader	-603 038	-477 454	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-615 583		
Driftsresultat	-154 162	179 910	

Økning per 01.06.2024	7%		Per 01.06.2024		Ekstra innbetaling vedlikeholdsfond			
	Aksjer	Huseleie	Økning huseleie	Garasje / carport	Fjernvarme	Ny månedlig betaling	15.06.2024	15.10.24
Kjøsterud/Pedersen	14	2,415	169	350	1,200	4,134	3,769	3,769
Rieber-Mohn	17	2,783	195	750	1,200	4,928	4,577	4,577
Stenmarck/Korsgaard	17	2,783	195	750	1,200	4,928	4,577	4,577
Hjertø	17	2,783	195	-	1,200	4,178	4,577	4,577
Borge Andersen	19	2,888	202	350	1,200	4,640	5,115	5,115
Opprud/Flaterud	20	2,940	206	350	1,200	4,696	5,385	5,385
Ferrer	8	1,365	96	750	800	3,011	2,154	2,154
Øyhovden	9	1,470	103	-	800	2,373	2,423	2,423
Brox/Kolbjørnsen	9	1,470	103	750	800	3,123	2,423	2,423
Total	130	20,897	1,463	4,050	9,600	36,010	35,000	35,000

Husordensregler for A/S Gyldenløvesgate 19,
vedtatt av generalforsamlingen 7. mai 2001.

- 1. Grunnregelen.** Beboerne må alltid påse at leiligheter og fellesareal benyttes på en slik måte at det ikke er til ulempe eller vesentlig sjenanse for andre.
- 2. Brannikkerhet.** Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, i samsvar med gjeldende brannforskrifter.
- 3. Ro.** Mellom kl. 23 og 07 skal det normalt være nattero, slik at støy eller musikk ikke lett kan høres i andre leiligheter.
- 4. Dyrehold.** Det er tillatt å holde dyr som ikke er til sjenanse for naboene. Styret skal ha melding om det holdes hund eller katt. Dyr må ikke luftes på eiendommen, og må alltid være i bånd eller under kontroll.
- 5. Kjøkkenavtrekk** med vifte må ikke føres til ventilasjonskanalen, uten i samråd med leilighetene som har felles kanal, for lufta kan presses ut i andre leiligheter.
- 6. Lufting.** Lufting fra leilighetene må ikke skje til trappegangene. Den som åpner vinduer i trappegangene, må påse at stormkrok settes på, og at vinduene lukkes senest samme dag.
- 7. Tøking/lufting av tøy** skal ikke foregå synlig på søndag eller helligdag. Den som bruker vaskekjelleren har fortrinnsrett til tørkeplass.
- 8. Låsing.** Alle utgangsdører, kjellerdører og loftsdører skal holdes låst hele døgnet. Enhver som forlater loft eller kjeller må påse at lyset slukkes.
- 9. Trapperommene** må ikke benyttes til hensetting av sykler, ski, skotøy el. l., men barnevogner tillates.
- 10. Garasjene og carportene** er i utgangspunktet kun til bilparkering, men i rimelig utstrekning kan også oppbevares sykler og bilutstyr som dekk, takgrind etc. Biler må ikke parkeres utenfor garasje eller carport, uten styrets samtykke.
- 11. Kjellerbodene.** Ved må være tørr før den tas inn, og lagres med luftsirkulasjon både på undersiden og mot vegg.
- 12. Avfall.** Sjøppel som ikke får plass i kassen kan ikke påregnes tatt med av søppelfolkene, og dette må den enkelte selv sørge for å bringe vekk. Ved behov kan styret tillate at det for kortere tid plasseres privat avfallscontainer på fellesareal.

--o0o--

Vedtekter for A/S Gyldenløvesgate 19 (org.nr. 933 794 164)
(stiftet 1929)

sist endret 30. mars 2017.

mm

1. Firma

Selskapets navn er A/S Gyldenløvesgate 19.

2. Formål m.v.

Selskapets formål er - som boligaksjeselskap - å skaffe aksjonærene bolig, ved å eie og administrere eiendommen Gyldenløves gate 19, og virksomhet som står i forbindelse med dette.

Vedtektenes bestemmelser suppleres i utgangspunktet av aksjeloven, men for aksjonærenes rett til bolig gjelder en del ufravikelige regler i borettslagsloven (av 6. juni 2003 nr. 39); borettslagsloven § 1-4, annet ledd.

3. Forretningskontor

Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo.

4. Aksjer og aksjekapital

Aksjekapitalen er 130.000 kroner, fordelt på 130 aksjer à kr. 1.000,-.

Ved overdragelse må erververen godkjennes av styret.

Bare fysiske personer kan erverve aksjer i selskapet.

De enkelte aksjeposter er uløselig knyttet til bruksretten til de respektive leiligheter, jfr. punkt 8 nedenfor, og kan bare overdras samlet. En aksjepost kan ikke eies av flere enn to sameiere.

5. Styret; signatur

Selskapets styre består av fra to til fire medlemmer, valgt av generalforsamlingen for to år.

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer.

Valgbar til styret er aksjonærer og aksjonærers ektefelle/samboer.

Styrelederen skal bo i gården.

To styremedlemmer i fellesskap har selskapets signatur.

Styret engasjerer i nødvendig utstrekning forretnings- eller regnskapsfører og vaktmester.

6. Daglig leder; prokura

Styrelederen fungerer som daglig leder, og har selskapets prokura.

7. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes så snart avsluttet årsregnskap foreligger, såvidt mulig innen utgangen av april. Tidspunkt for generalforsamlingen gjøres kjent med minst to ukers varsel. Generalforsamlingen innkalles av styret med minst én ukes varsel, og behandler følgende spørsmål:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
2. Vedtagelse av budsjett, med fastsettelse av betaling for felleskostnader.
3. Valg.
4. Godkjenning av godtgjørelsen til eventuell revisor, samt eventuell godtgjørelse til styremedlemmer.
5. Innkomne forslag, som må være styret i hende i så god tid at de kan gjøres kjent for aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret bestemmer det, eller det kreves av aksjonærer som representerer minst en tittel av aksjekapitalen, jfr. aksjeloven § 5-6.

På generalforsamlingen gir hver aksje én stemme. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til.

Fullmektig som ikke er vedkommende aksjonærs ektefelle eller samboer, må fremlegge skriftlig fullmakt. Forøvrig vises til aksjeloven § 5-2.

Hvis en aksjepost er i sameie, må det stemmes samlet for hele posten.

8. Aksjonærenes rett til leilighet

Aksjonærene har rett og plikt til bruk av bestemte leiligheter, etter følgende nøkkel (og med leilighetsnummer etter skatteetatens tildeling av "aksjeboehetsnr."):

Oppgang A:	1. etasje	(nr. 1)	14 aksjer (nr. 74-87)
	2. etasje	(nr. 2)	17 aksjer (nr. 57-73)
	3. etasje	(nr. 3)	17 aksjer (nr. 114-130)
Oppgang B:	1. etasje til venstre	(nr. 4)	8 aksjer (nr. 30 og 88-94)
	til høyre	(nr. 5)	17 aksjer (nr. 40-56)
	2. etasje til venstre	(nr. 6)	9 aksjer (nr. 31-39)
	til høyre	(nr. 7)	19 aksjer (nr. 95-113)
	3. etasje til venstre	(nr. 8)	9 aksjer (nr. 21-29)
	til høyre	(nr. 9)	20 aksjer (nr. 1-20)

For bruksretten gjelder kapittel fem i borettslagsloven, jfr. § 1-4, annet ledd.

At retten til leiligheten er en bruksrett, innebærer at aksjonærene ikke kan foreta noen form for bygningsmessige inngrep, eller bruksendringer som medfører endret bruk av avløp, uten forutgående samtykke fra styret.

Husordensregler fastsettes av generalforsamlingen, med to tredjedels flertall.

Den månedlige andel av fellesutgifter (husleie) fastsettes av generalforsamlingen.

Selskapet har panterrett i aksjene i samsvar med borettslagsloven § 5-20.

Så lenge eiendomsskatten, innført i 2016, innkreves fra selskapet, men beregnes for hver leilighet med et betydelig bunnfradrag, og dermed ikke står i noe rimelig forhold til leilighetenes månedlige andel av fellesutgifter (husleie), dekkes skatten ved at hver aksjonær innbetaler det beløp som er utlignet på vedkommende leilighet.

9. Vedlikeholdsplikter

Vedlikeholdsplikten reguleres i utgangspunkt av borettslagsloven §§ 5-12 og 5-17, men med følgende presisering:

Aksjonærene er selv forpliktet til vedlikehold og istandsettelse av:

Leilighetens innvendige gulv, vegger og tak, og vinduer med rammer og karmen, unntatt utvendig maling.

Innvendige dører; for leilighetens ytterdører også låser og nøkler, men ikke utvendig maling.

Leilighetens elektriske anlegg, fra og med sikringskap.

Leilighetens VVS-anlegg, unntatt radiatorer; vannledninger fra og med koplinger på forsyningsledningene til leiligheten, og avløpsanlegg til og med vannlås.

10. Fremleie

Leilighet kan ikke fremleies eller lånes bort uten selskapets skriftlige samtykke. Styret kan - for ett år ad gangen - gi slikt samtykke for inntil tre år. Fremleie utover dette krever generalforsamlingens samtykke.

Fremleie av enkeltrom kan finne sted etter forhåndsvarsel til styret.

11. Garasjer og carporter

Garasjer og carporter tilligger ikke bestemte leiligheter, men leies fortrinnsvis ut til aksjonærer som selv bor i gården, med fordeling etter eieransiennitet, regnet fra det tidspunkt styret fikk skriftlig melding om aksjeervert.

En leilighet kan ikke opparbeide ansiennitet til mer enn én plass, selv om det er flere eiere av aksjene.

Dersom en leilighet en periode har vært fremleid, men eieren flytter tilbake, regnes ansienniteten fra det opprinnelige erverv.

Ansienniteten går ikke i arv, bortsett fra ved overgang til ektefelle/samboer.

12. Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres av generalforsamlingen, med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om endringen ikke er av slik art at den etter aksjeloven krever enda mer kvalifisert flertall, eller enstemmighet.

--oOo--

4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ståle Helland
GYLDENLØVES GATE 19A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486947
7687983

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.03.2024
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 146

Vi viser til bestilling av 20240314 for GYLDENLØVES GATE 19A.

GNR. 213 BNR. 146

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1916.

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

1405 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



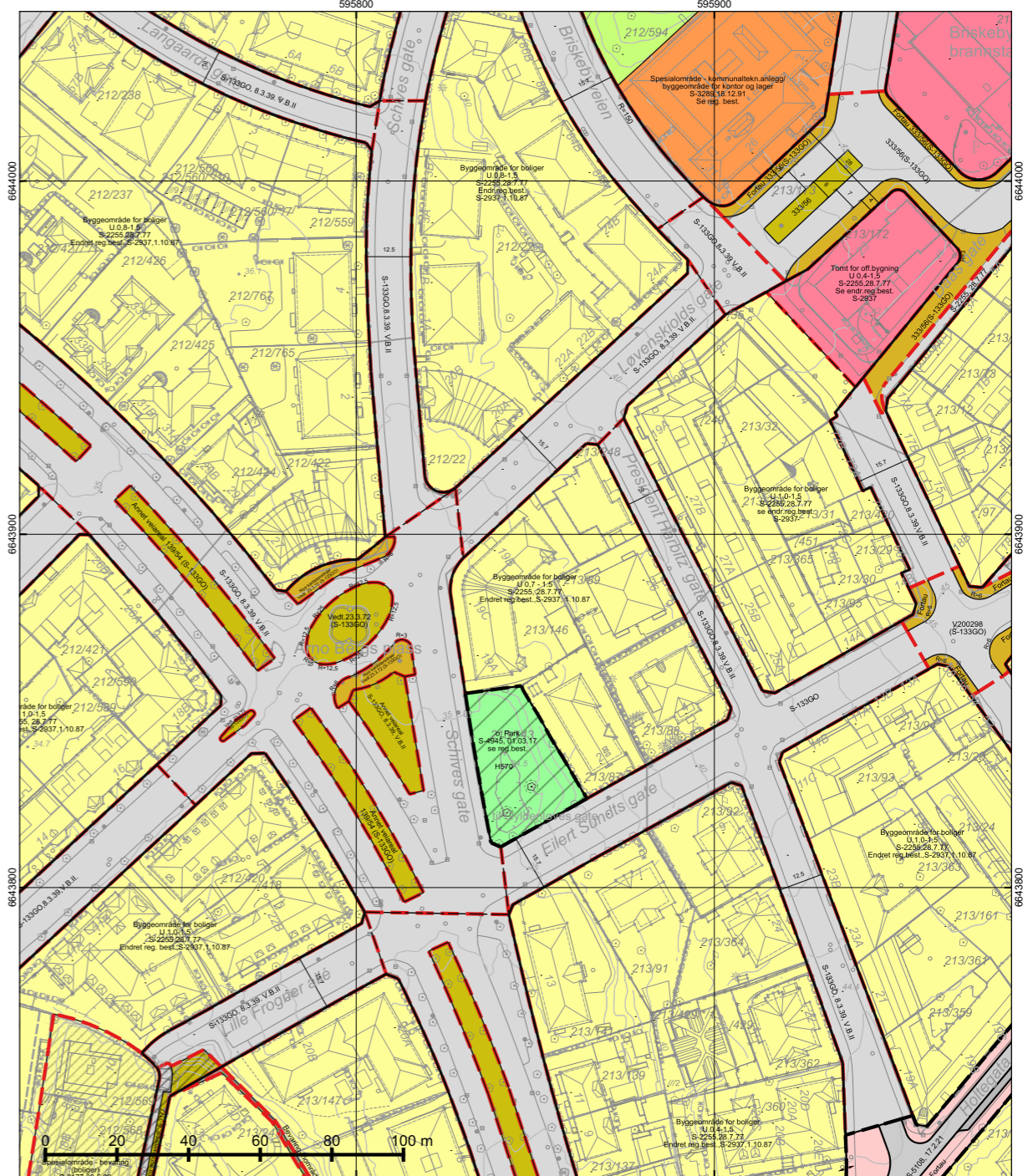
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 14.03.2024 Målestokk 1: 500



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 14.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 128068/ 86486947 Adresse: GYLDENLØVES GATE 19A Gnr/Bnr: 213/146	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055 Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

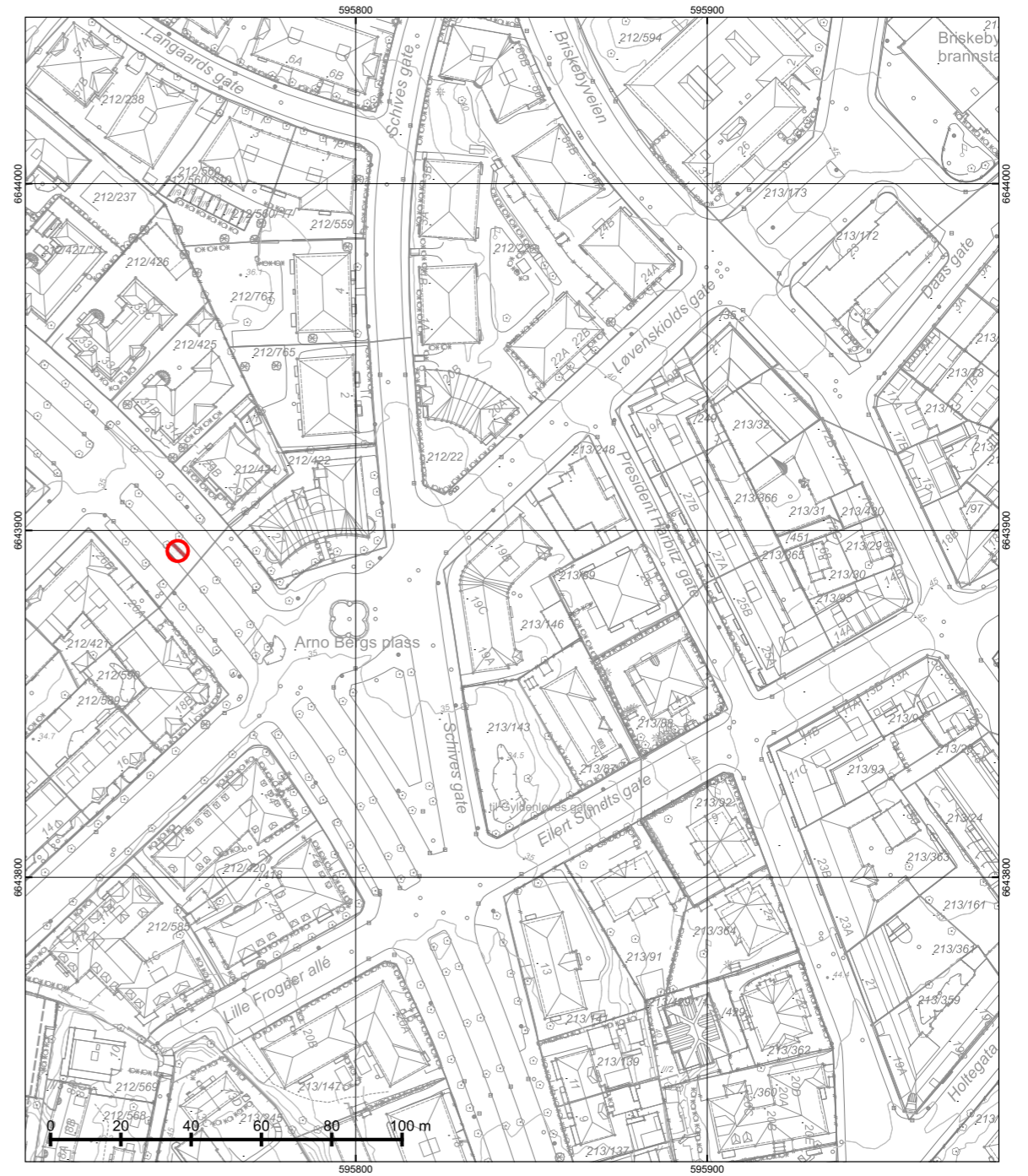
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

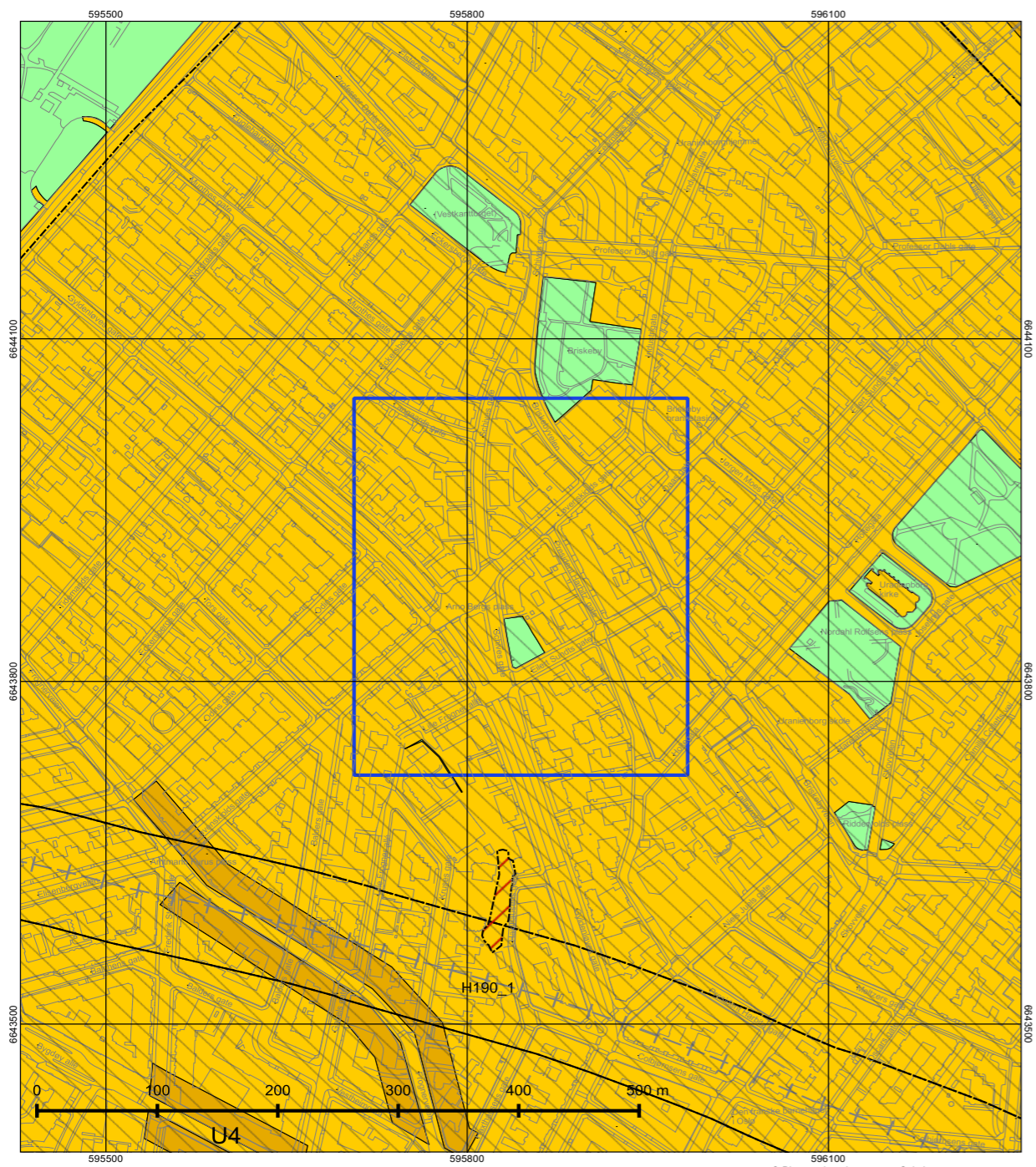
- Avkjørsel

- ⊙ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 14.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p style="text-align: center;">Naturmangfold</p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 128068/ 86486947</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055</td> </tr> <tr> <td>Adresse: GYLDENLØVES GATE 19A</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 213/146</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 128068/ 86486947	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055	Adresse: GYLDENLØVES GATE 19A	Kommentar:	Gnr/Bnr: 213/146		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt betyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtstilasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
PlottID/Best.nr: 128068/ 86486947	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055							
Adresse: GYLDENLØVES GATE 19A	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 213/146								



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 128068/86486947
 Deres ref.: 41688/WM243_2_3000055

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20383, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad-veien - Valkyriegaten - Kirkerveien - Frognerveien - Drammens-veien (inkl. denne sydside) og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901368](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V0709905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygningens høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser. Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadens maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer. Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller graniittokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. **UTGÅR.**
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomtene som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11, 13, 19, 21, 23, 25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

- 15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.
- 17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
 - 2) Sønnerfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
 - b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
 - c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.
- 19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

66 BYGNINGSRÅDET
N. N. 755
1929
OSLO

Angemeldet
6 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende *Våningshus*
paa Matr.-No. *19 Gyldenløvesgate*
Indlevert *25 mai 1929* Attestert *10/11-31*
*Duplikat sendt kommunalt og
brandchefen*

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Næbforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulering-bestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *27 mai 1929*

W. Hilland
26710 protokol fra naboeer

*Indes hr. reguleringschefen
Jens A. Hennike
Oslo 29-5-29
Njåaestru*

Opmaalingsnr. nr. *479*
D. dt. 28. MAJ 1929

746

*Ansørdet
3 Tegning
Berøring
Ausschreibung*

BYGNINGSKONTROLLEN
1940
1971
2313

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje
 på matr.-nr. 19 Gyldenløvesgt.
 innlevert 15^a juni 1971 Attestert 12/9-32
Duplikat sendt bransjeleder

Oslo helseråd
Oslo den 15^a juni 1971
Byggherre! ✓ *H. Hilland*

Ad: 19 Gyldenløvesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.
 Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 anbefales
 Innvilget.-
 Oslo helseråd, den 20 juni 1971.

Bygn. chefens l. nr.
 mott. 22 JUN 1971

Odd Sundt
V.d. ut innstilling
Oslo 23/6-71
Skuespinner

3/6 71 H. Brandt hestingsleder i ikke innkommet
18/6 Brandt hestingsleder
" 7. H. fra adv. Føder.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted 19 Gyldenløves gt.	Matr. nr. 19 Gyldenløves gt.	Nr. 52/1071
--	--	-----------------------

Byggherre
**A/S v/ disponent P. Viig,
 v/ ing. Thorolf Fjeld,
 Frimannsgt. 26,
 Oslo.**

Ansvarshavende
**Tømern, H. Halvorsen,
 Nordster Terrasse 7,
 Nordstrandsgda.**

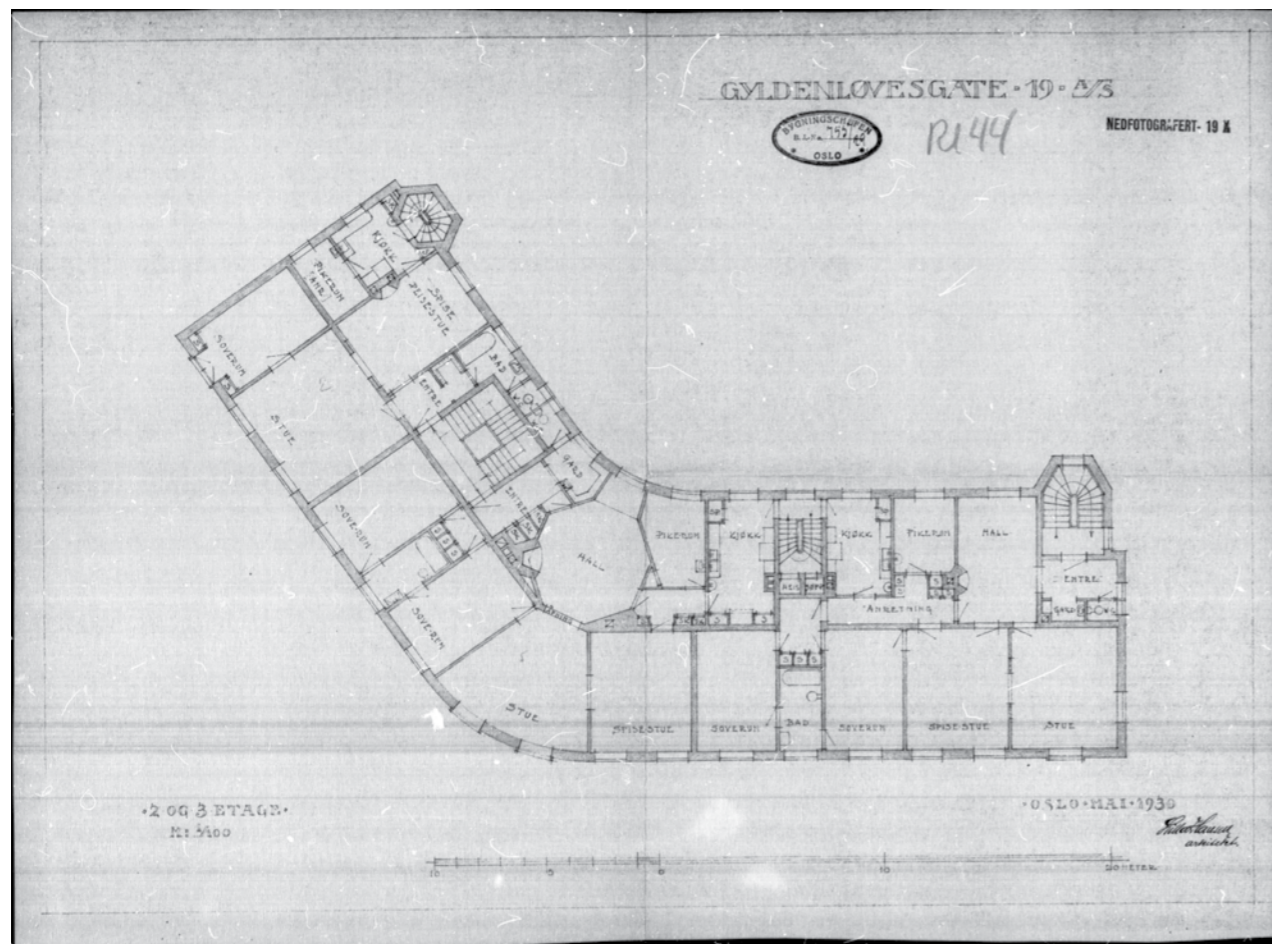
Dato **8. august 1957.**

Arbeidets art
Utvidelse garasje

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

E. Halvorsen
Bygningsinspektør

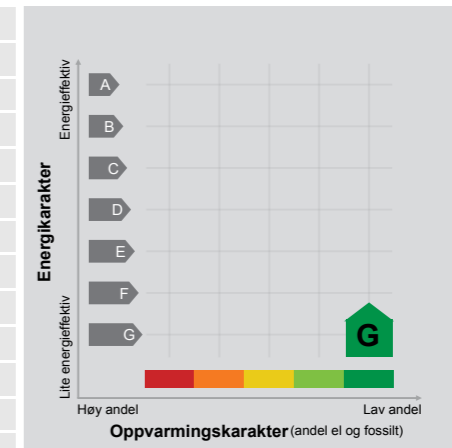
K. Rogbo
ass. inspektør



ENERGIATTEST



Adresse	Gyldenløves gate 19A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509529
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	644e01b4-f811-4923-938a-3bc92d162919
Dato	18.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
