

# PROAKTIV



GYLDENLØVES GATE 4





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## GYLDENLØVES GATE 4

Velkommen til Gyldenløves gate - kanskje en av Frogners mest ettertraktete adresser og en sjelden flott prydgate, like ved Frognerparken. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig sentralt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gyldenløves gate 4, 0260 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 213, bnr. 132, snr. 3 i  
Sameiet Gyldenløvesgate 4

**Prisantydning:** 6.550.000,-

**Omkostninger:** 179.120,-

**Andel fellesgjeld:** 45.027,-

**Totalpris:** 6.774.147,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1899

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 62 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 58 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter  
gjeldende bestemmelser.  
Det er beboerparkering i området.

**Tomt:** 262 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.232,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnadene  
inkluderer trappevask, drift og vedlikehold,  
kommunale avgifter, internett (Global  
Connect), felles bygningsforsikring,  
styreonorar og regnskapsførerhonorar.  
Fakturahyppighet: kvartalsvis (kr. 12 695,-)

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Nærområdet	10 Entré	12 Stue
20 Kjøkken	29 Soverom	36 Bad	38 Fasade
40 Boligen i bilder	44 Kjerneinformasjon	50 Vedlegg	94 Budskjema



# FROGNER

*Kommune: Oslo Område: Frogner*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til en flott leilighet i ærverdige Gyldenløves gate - kanskje en av Frogners mest ettertraktede adresser og en sjelden flott prydgate, like ved Frognerparken. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som byens beste tilbud ligger like utenfor. Gaten ble anlagt under byutvidelsen på slutten av 1800-tallet, og er i dag fortsatt preget av staselige bygårder med en grønn og frodig allé som strekker seg gjennom midtaksen. Gyldenløves gate går fra Niels Juels gate over Arno Bergs plass til Kirkeveien ved Frognerparken, og fikk sitt navn i 1879, oppkalt etter stattholder Ulrik Fredrik Gyldenløve.

Frogner byr på et mangfold av spesialbutikker, delikatesseforretninger, apotek, vinmonopol, blomsterbutikker og øvrige servicetilbud, særlig konsentrert rundt Frognerveien, Bogstadveien og Solli plass. Her finner man både kjente kjeder og små, lokale aktører. Nærmeste dagligvarebutikk, Meny, ligger i



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Niels Juels gate Linje 12N	3 min 🚶 0.3 km
🚗	Niels Juels gate Linje 12	3 min 🚶 0.3 km
🚗	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 🚶 1.2 km
🚶	Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.2 km

## DAGLIGVARE

	Meny Frogner	4 min 🚶
	Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km

## VARER/TJENESTER

🛒	VIA Vika Shopping & Restauranter	14 min 🚶
🏪	Apotek 1 Skovveien	4 min 🚶

## SPORT

🏀	Inkognito terrasse balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊	Uranienborg skole Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
🏊	SATS Solli plass	7 min 🚶
🏊	EVO Oscarsgate	13 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Colbjørnsens gate - 11081	1 min 🚶
🚗	Colbjørnsens gate - 11082	1 min 🚶



Frognerveien. Det er også kort avstand til Juels 33 kolonial, Joker, Kiwi, Extra og Rema 1000.

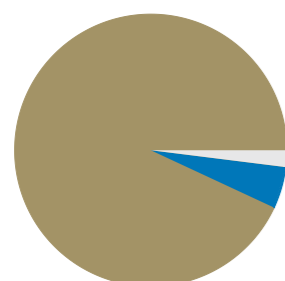
Like utenfor ligger WB. Samson hvor du kan handle inn nystekte rundstykker og ferske kanelnurrer til helgefrokosten, kun 20 meter fra ytterdøren! Rett nede i gaten ligger blant annet Smoothie Exchange, El Camino, Oslo Raw og Yasou Gresk bakeri & kafe. Flere spennende, eksklusive og populære kvalitetsrestauranter i nærområdet.



Like ved finner du Sawan, Villa Paradiso, Jewel of India, Ruffino og flere spisesteder på Sommerro. Når helgen kommer, byr også nrområdet på flere hyggelige puber og utesteder. Forest & Brown, Skaugum, BA3, F6, Punk Royale og Fru Burums. Hyggelig atmosfære og gode drinker på Libertine og Sommerro, en perfekt start på fredagskvelden. Box Sports ligger også i gangavstand fra leiligheten og kan by på god drikke, mat, musikk, quiz og dart.

God offentlig kommunikasjon i området som gjør det enkelt å leve et aktivt liv uten bilen. Fra leiligheten er det kun ca. 3 minutters gange til trikkeholdeplass i Niels Juels gate, med trikkelinje 12 og 15 som går hyppig og effektivt mellom sentrum, Majorstuen og videre ut i byen. På samme holdeplass går også nattbuss 12N, som gir trygg og enkel transport også på kvelds- og nattestid. I tillegg er det kort gangavstand til flere bussholdeplasser med blant annet busslinje 20 og 31. Solli plass, som ligger få minutters gange unna, fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt i området, med raske forbindelser både til sentrum, Aker Brygge, Majorstuen og øvrige bydeler. Nationalteatret ligger også i

## BOLIGMASSE



2% enebolig  
94% blokk  
5% annet



gangavstand og gir tilgang til tog, T-bane, trikk og buss, noe som gjør beliggenheten ideell både for pendlere og for dem som ønsker enkel tilgang til resten av byen og regionen.

Området er rikt på rekreasjonsmuligheter. Følger du Gyldenløves gate, kommer du deg rett ut til Frognerparken med blant annet skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Her ligger også Frogner Stadion med skøytebane om vinteren og Frognerbadet som er et populært sted for både barn og voksne på sommerstid. I tillegg er det muligheter for flotte turer langs Frognerkilen i retning mot Aker Brygge og Tjuvholmen, eller andre veien, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet. Du har også kort vei til både Slottsparken, Skarpsnoparken, Vestkanttorget og Uranienborgparken. Skulle været forhindre utendørs treningen, er det ikke langt å gå til Sats på Solli plass, Summit eller The Room pilatesstudio. For å nevne noe.

Flere skoler og barnehager i nrområdet. 500 meter unna ligger Uranienborg barne- og ungdomsskole med AKS. Hartvig Nissen videregående skole ligger rett over veien fra leiligheten. Flere barnehager i kort trilleavstand, både private og kommunale. Innen kort avstand ligger også utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, OsloMet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Sykepleierskolen på Lovisenberg.

## Bebyggelse

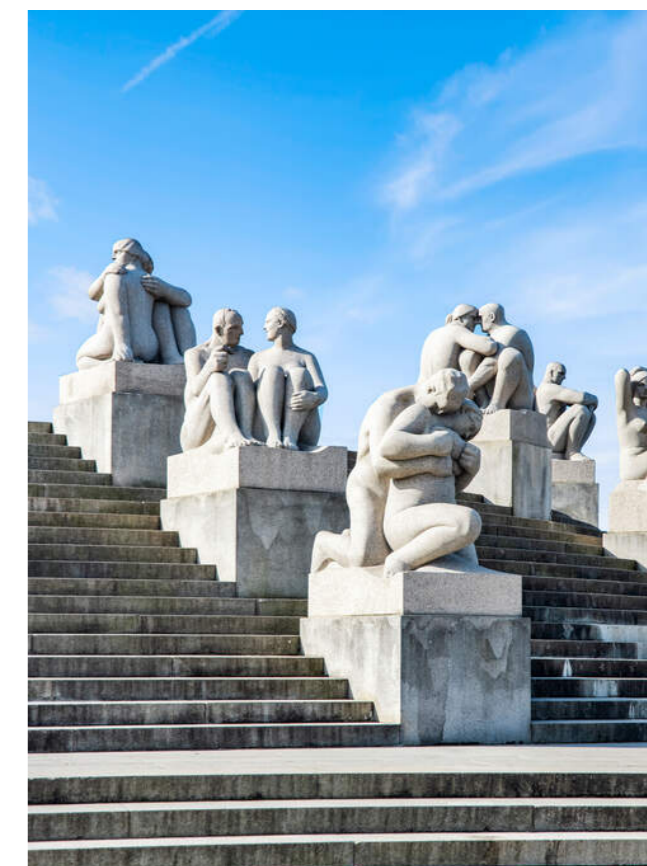
Området er preget av klassiske bygårder og småhus fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. Trerekken og beplantningen i midten av Gyldenløves gate, skaper en frodig og eksklusiv allé som i tillegg gir et grønt utsyn fra stue- og kjøkkenvinduene og samtidig hindrer innsyn.

## SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Ruseløkk skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	2 min 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

## BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ...) 105 barn	7 min 0.6 km





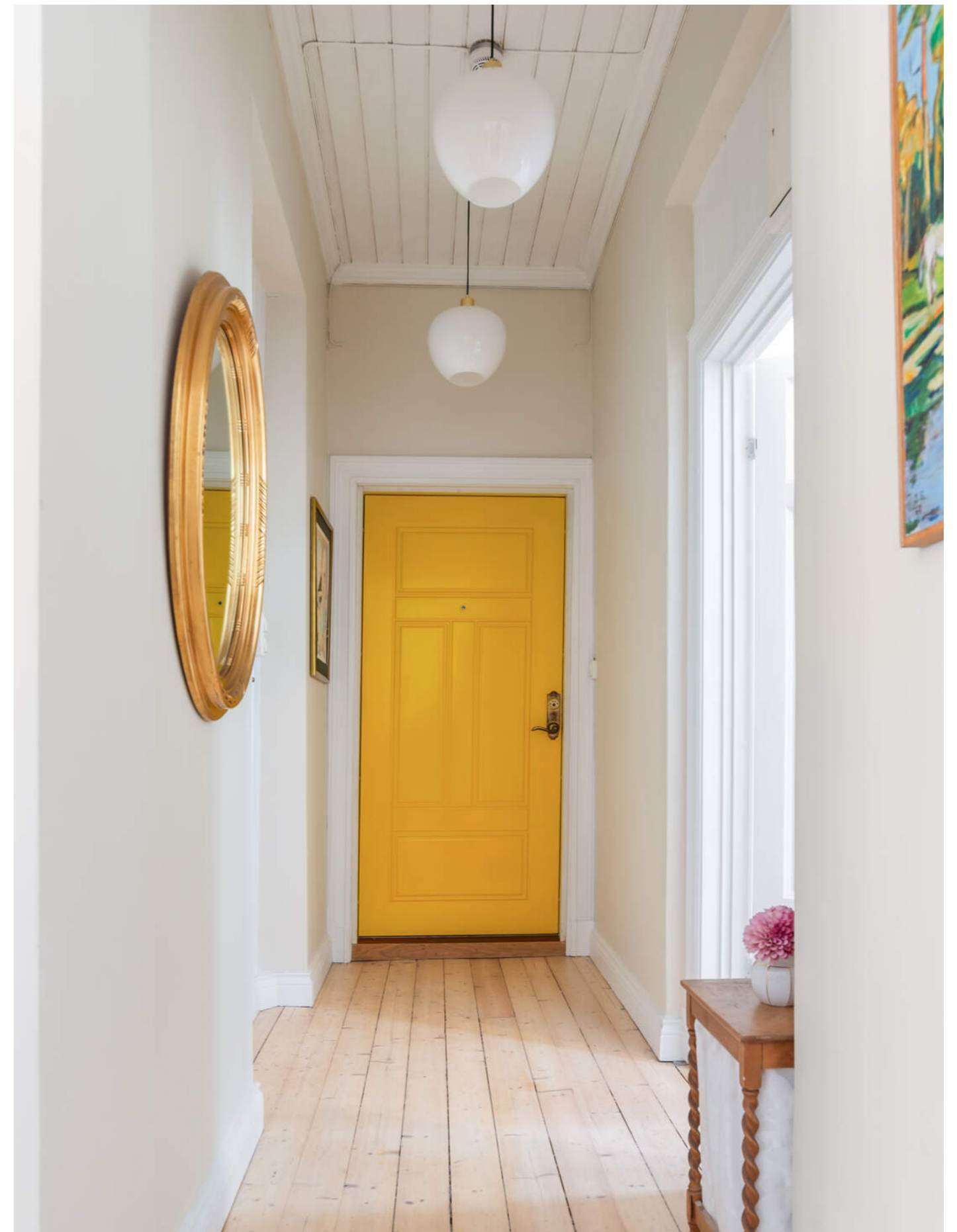
## ETTERTRAKTET OG FRODIG PRYDGGATE

Gyldenløves gate går fra Niels Juels gate over Arno Bergs plass til Kirkeveien ved Frognerparken. Gaten fikk sitt navn i 1879 og er oppkalt etter stattholder Ulrik Fredrik Gyldenløve.



## VELKOMMEN INN

Innbydende entré med god takhøyde, nyslipt gulv og vegger malt i delikate, nøytrale fargetoner.





## TAKHØYDE OPP MOT 3,4 METER

Innenfor entreen ligger en flott stue med klassiske detaljer, romslig utforming og generøs takhøyde. I tillegg til stukkatur og rosett i taket, er det dype vinduskarmer og en sjarmerende rundovn fra Bærums Verk som sikrer god oppvarming.







ORIGINALT TREGULV  
- SLIPT I 2025

KLASSISKE DETALJER  
ER GODT BEVART I  
LEILIGHETEN





SEPARAT KJØKKENROM  
MED GOD Plass TIL  
SPISEBORD





## NYTT KJØKKEN FRA 2025

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst via doble fløyddører fra stuen. Et flott kjøkkenrom med nytt kjøkken og god plass til spisebord ved siden av. Kjøkkenet ble montert i desember 2025 og er helt nytt og ubrukt.

Stilen er minimalistisk med glatte eikefronter, matchende håndtak og lys benkeplate i laminat med nedfelt kum. Lekkert blandebatteri i messing. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og ovn i riktig høyde.

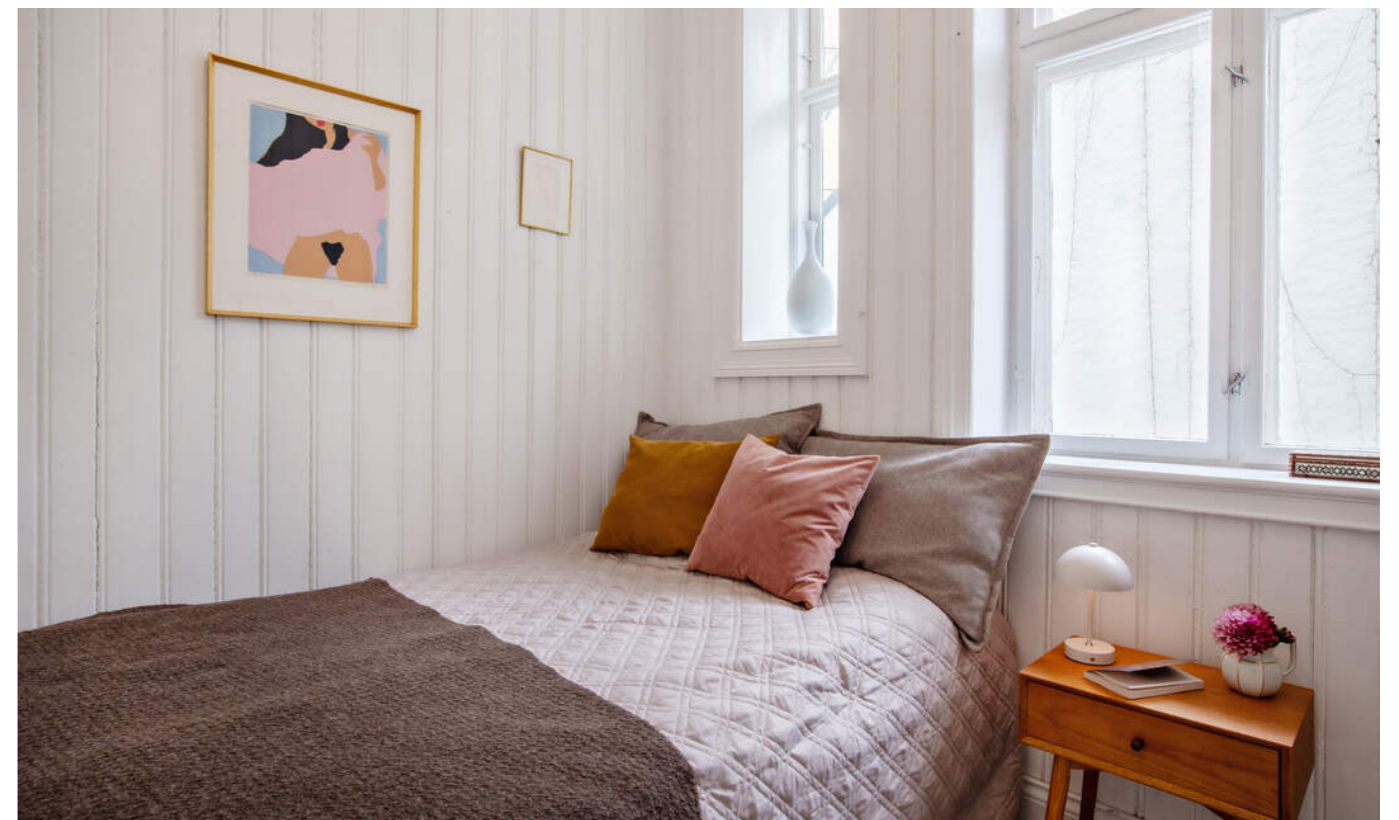






## HOVEDSOVEROM

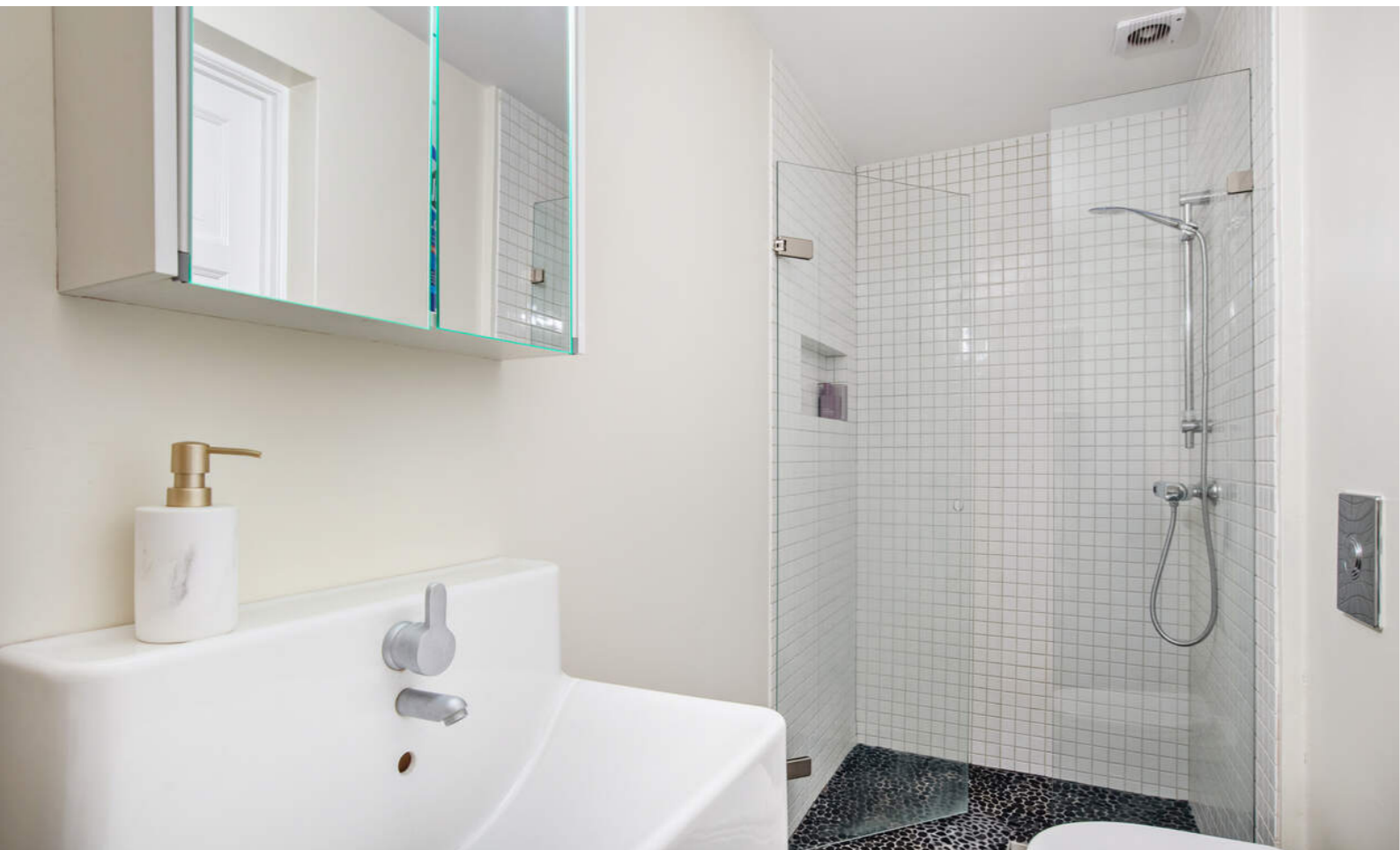
Begge soverommene vender ut mot stille bakgård. Ingen innsyn.











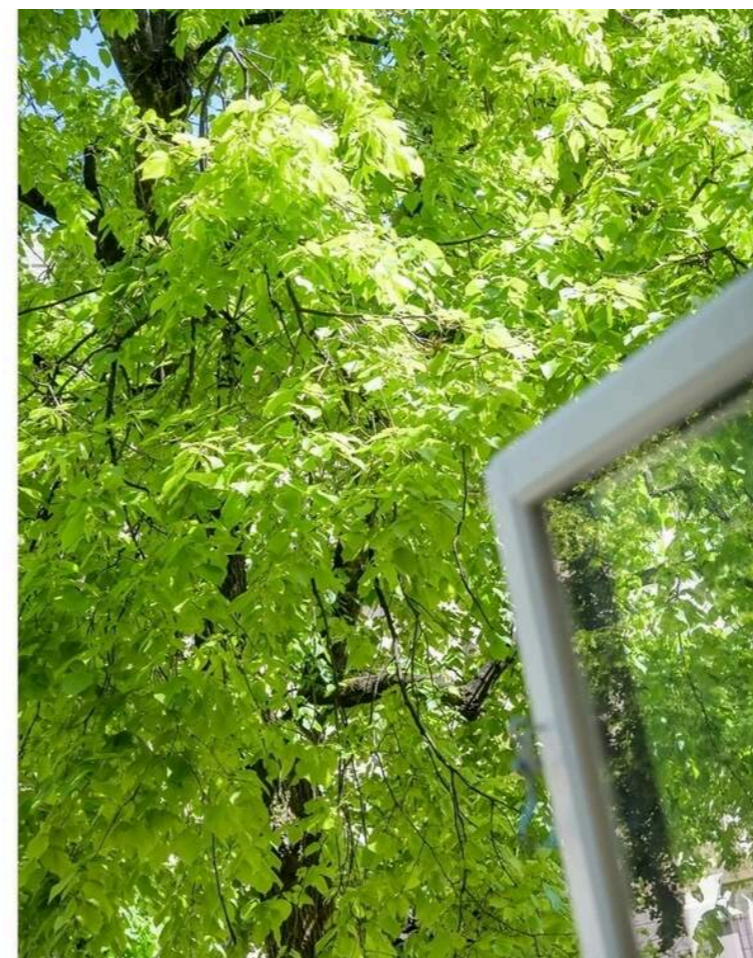
### EN GOD START PÅ DAGEN

Leiligheten har baderom med adkomst fra gangen. Nymalt baderom i delikate farger med egen nisje til vaskemaskinen og praktiske hyller over. Badet har vegghengt toalett, servant med speilskap over samt en romslig dusjnisse med rullestein og en flislagt, innfelt hylle til baderomsartiklene.





HYGGELIG, FELLES  
BAKGÅRD I SAMEIET MED  
SYKKELPARKERING,  
GRILL OG SITTEPLASS.  
UTEOMRÅDET ER  
SÆRDELES FRODIG I  
SOMMERHALVÅRET



# PRAKTISK INFORMASJON

## Tomtestørrelse

262 m<sup>2</sup>

Hyggelig, felles bakgård i sameiet med grill og sitteplass. Uteområdet er særdeles frodig i sommerhalvåret med grønn beplantning, blomster og busker. I bakgården er det også felles sykkelparkering.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.  
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.  
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 3:  
- Etasjeskiller: Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm i soverom (lite). Forskjellen mellom

høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i kjøkken. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 63 mm i stue.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Ytterdør: Entrédør er ikke merket eller dokumentert med brannklassifisering. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
- Innvendige dører: Tilstandsgraden er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
- Varmtvannsbereder: Bereder har oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten (felles er montert i kjeller).
- Ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Overflater innvendige gulv: Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Bad: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Det er funnet bom under enkelte fliser.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Alder på vannrett sjikt. Fugemasse har sprukket opp i hjørne. Det er ikke montert sokkelfliser mot sparklet/malte veggflater.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Utdrag fra selgers egenerklæring:  
- Påvist veggedyr i 2022. Sanert og ferdig behandlet av Anticimex (skadedyrfirma) 02.12.2022.

## Bygningssakskyndig

Stian Hedels (befaringsdato: 9. februar 2026)

### Oppgraderinger/vedlikehold:

- 2026: Utbedret rapport fra det lokale el.tilsynet, utført av Lyst Elektro AS.
- 2026: Lagt vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverrommet, over gammelt Epoxy-gulv.
- 2026: Lakkert ytterdør.
- 2025: Satt inn nytt kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer fra Siemens og Electrolux.
- 2025: Tilkobling av røropplegg og montering av automatisk vannstopper i kjøkken, utført av fagperson.
- 2025: Malt veggoverflater i alle rom.
- 2025: Slipt originalt tregulv.
- 2024: Nytt sikringsskap ble installert av autorisert elektriker.
- 2023: Montert vifte med automatisk avtrekk.
- 2021: Rørfornyng av avløpsrør fra bygget til kommunalt nett utført av TT-Teknikk.

Selger reparerer alle merker etter bildeoppheng.

Gipstak i stuen og kjøkken/spisestue er reparert for malingsflassing i 2025. Leverandør har ikke gitt garanti.

## Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.  
Leiligheten disponerer én loftsbod samt én kjellerbod.

## Areal

1. etasje  
BRA-i: 58 kvm  
Total BRA: 58 kvm  
Kjellerbod (gulvareal på ca. 6,5 kvm)  
Total BRA: 2 kvm

Loftsbord  
BRA-e: 2 kvm  
(gulvareal på ca. 3 kvm)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Loftsbod og kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6,5 m<sup>2</sup> (kjellerbod) og ca. 3 m<sup>2</sup> (loftsbod).

## En gjennomgang av boligens rom:

Innbydende entré med god takhøyde, nyslipt gulv og vegger malt i delikate, nøytrale fargetoner. Ytterdøren er lakkert i en varm gul nyanse som skaper en fin kontrast og fungerer som et naturlig blikkfang. Callinganlegg. Det er rikelig med veggplass til oppheng av knagger eller andre smarte oppbevaringssystemer.

Innenfor entreen ligger en flott stue med klassiske detaljer, romslig utforming og generøs takhøyde opp mot 3,4 meter. Her er det plass til sofagruppe, spisebord og det man måtte ønske av stuemøbler. I tillegg til stukkatur og rosett i taket, er det dype vinduskarmer og en sjarmerende rundovn fra Bærums Verk som sikrer god oppvarming. Det originale tregulvet er nylig slipt, og resterende overflater er malt i 2025 i fargen Skandinavisk lys.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst via doble fløydører fra stuen. Et flott kjøkkenrom med nytt kjøkken og god plass til spisebord ved siden av. Kjøkkenet ble montert i desember 2025 og er helt nytt og ubrukt. Stilen er minimalistisk med glatte eikefronter, matchende håndtak og lys benkeplate i laminat med nedfelt kum. Lekkert blandebatteri i messing. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og ovn i riktig høyde. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Leiligheten har badrom med adkomst fra gangen. Nymalt badrom i delikate farger med egen nisje til vaskemaskinen og praktiske hyller over. Badet har vegghengt toalett, servant med speilskap over samt en romslig dusjnische med rullestein og en flislagt, innfelt hylle til badersartiklene. I følge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2006.

To gode soverom med generøs takhøyde, lyse overflater og dype vinduer som vender ut mot rolig bakgård - helt uten innsyn. Begge rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. I 2026 ble det lagt vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverrommet.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på badrom og det ene soverommet. Støpejernsovn med krone i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger



det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

#### **Energimerke**

Rød G

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.  
Selger har tegnet Norgespris.

#### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.  
Det er beboerparkering i området.

Med beboerkort kan man parkere døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A. Har man folkeregistrert adresse i området og er eier eller medeier av kjøretøy, kan man nå søke om beboerparkeringstillatelse. Søknadsskjema og informasjon om beboerparkeringsordningen finner man på <https://www.oslo.kommune.no/beboerparkering>.



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt for 2025 er beregnet til kr 0 ifølge Oslo kommune sin eiendomsskatteliste. Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt>. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

### Konsesjon og odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Om sameiet

Sameiet Gyldenløves gate, org.nr.: 989454757

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Sameiet består av 8 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styrets kontaktinfo: [gyldenloevesgt\\_4\\_sameie@styrerommet.no](mailto:gyldenloevesgt_4_sameie@styrerommet.no).

Sameiets økonomi:

Sameiets årsregnskap i 2025 viste et underskudd på kr. -1584,- Sameiet justerte felleskostnadene med 5% i fjor for å hindret at driftsresultatet i 2025 blir negativt.

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt noe vedlikehold som vil øke felleskostnadene i 2026. I følge årsrapport fremlagt på årsmøte 2025, står det under punktet "Fremtidige planer, forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år): Man må vurdere å pusse opp fasade mot bakgård. Men det er ingen umiddelbare behov."

### Felleskostnader pr. mnd

4.232,-

Felleskostnadene inkluderer trappevask, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, internett (Global Connect), felles bygningsforsikring, styrehonorar og regnskapsførerhonorar.

Fakturahyppegighet: kvartalsvis (kr. 12 695,-)

Felleskostnadene ble sist justert juni 2025 med 5%.

### Andel fellesgjeld

45.027,- per 23. januar 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207937703

Restsaldo: 45 026,92

Kapitalkostnader: 882,51

Administrasjonsavtale: Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207937703

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo 427 050,00

Innfrielsesdato: 28.02.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

### Andel fellesformue

17.570,- per 31. desember 2025

### Styregodkjenning

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen i henhold til husordensreglene.

### Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer 408550

Beboer må tegne egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Formuesverdi primær

1.342.946,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.371.782,- for 2024

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av

formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: felleskostnader, strøm etter eget forbruk, innboforsikring og ellers løpende abonnement. Selger opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 1481 kWh pr. mnd. i 2024.

### Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

### Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Info fra elektriker: Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin går på samme kurs (16 amper).

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger expeditjonsdokument for våningshus datert 1896. Det foreligger ferdigattest på fasadeendring - balkonger - datert 2013.

Det foreligger bygningstegninger datert 1896 og 1978. Ingen av disse samsvarer fullt ut med dagens bruk. Byggetegningene datert 1978 har følgende avvik fra dagens planløsning: Hovedsoverommet er opprinnelig kjøkken med spiseplass i rommet ved siden av. Kjøkkenet i dag, er opprinnelig et soverom, og det er i tillegg etablert et bad i rommet.

Omdisponering av rom innenfor boligens eksisterende BRA-i kan normalt gjennomføres, forutsatt at tiltaket ikke medfører søknadsplikt eller innebærer bruksendring fra gjeldene

## Kjerneinformasjon

regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/132/3:

06.03.1897 - Dokumentnr: 900677 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 518922 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bruksendring  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere  
11.12.1984 - Dokumentnr: 63828 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 85/800  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

17.11.2014 - Dokumentnr: 1002116 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 85/806  
Del av fellesareal - kjeller innlemmes i seksjon 1

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, ved kommuneplanen.

Leiligheten er beliggende i en bygning som er registrert som enkeltminne hos Byantikvaren i Oslo, noe som innebærer særlige hensyn til bevaring.

Eiendommen står oppført på gul liste og er kommunalt listeført.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknytning.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter:

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

301/213/132/3:  
06.03.1897 - Dokumentnr: 900677 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 518922 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bruksendring  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere  
11.12.1984 - Dokumentnr: 63828 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 85/800  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

17.11.2014 - Dokumentnr: 1002116 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 85/806  
Del av fellesareal - kjeller innlemmes i seksjon 1

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

6 550 000,00 (Prisantydning)  
45 027,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 595 027,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
164 870,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
166 220,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
179 120,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
6 761 247,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 774 147,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers

## Kjerneinformasjon

egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoep/>.

eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilskott av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### Vedlegg til salgsoppgave

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

##### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Taklamper kan medfølge etter nærmere avtale.

##### Eier

Ingrid Schou

##### Megler:

Mina Marie Lillelien

Ansvarlig megler: Kristian Bjørnstad Hansen

##### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 005,24 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 101 095,24

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.


##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

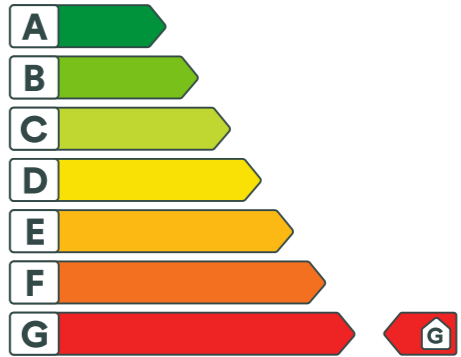
## VEDLEGG




## Energiattest



Adresse <b>Gyldenløves gate 4, 0260 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>23.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-262430</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80509324</b>
Gårdsnummer <b>213</b>	Bruksnummer <b>132</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1899</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>58,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>58,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**459,96 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>459,96 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>26 678 kWh</b>
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



## Egenerklæring

Gyldenløves gate 4, 0260 OSLO

22 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gyldenløves gate 4	Gyldenløves gate 4	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

19.12.2012

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.

- Bodd der fra 2012-2015.

- Periodevis i 2016.

- Bodd der første halvdel 2017.

- Bodd der siste halvdel 2020 og første halvdel 2021.

- Bodd der i 2025.

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, 704908

### Informasjon om selger

Selger

Schou, Ingrid

### Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Overflateoppussing

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggfront AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vifte med automatisk avtrekk

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lyst Elektro 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?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringskap ble installert 31.08.2024 av autorisert elektriker.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lyst Elektro 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornying av avløpsrør fra bygget til kommunalt nett utført av TT-Teknikk i 2021.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT-teknikk

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

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Påvist veggedyr i 2022. Sanert og ferdig behandlet av Anticimex (skadedyrfirma) 02.12.2022.

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?**

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 30525370**

Side 6

## Egenerklærings skjema

Name: Schou, Ingrid Date: 2026-02-22

Identification

 bankID Schou, Ingrid

# Tyder

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### GYLDENLØVES GATE 4, 0260 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 132 Seksjon: 3  
0301 Oslo kommune.  
Eierseksjon

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

Dato befaring: 09/02/2026  
Utskriftsdato: 23/02/2026  
Oppdragsnummer: 98887  
Referansenr:



**STIAN HEDELS**  
929 32 766  
sh@tyder.no  
Takstmann

**Rapporten**

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

**Konklusjon tilstand****Bebyggelse**

3-roms eierseksjon i bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

**Standard**

Velholdt leilighet med normal og noe eldre standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

*2026: Utbedret rapport fra det lokale el.tilsynet, utført av Lyst Elektro AS.*

*2025/2026: Slipt og lakkert innvendig tregulv, utført som egeninnsats.*

*- Montert vegg til veggteppe i ett soverom, utført som egeninnsats.*

*- Malt og pusset enkelte vegg- og himlingsflater, utført som egeninnsats.*

*- Montert nytt IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, utført som egeninnsats.*

*- Tilkobling av røropplegg og montering av automatisk vannstopper i kjøkken, utført av fagperson (kvittering ligger på boligmappe).*

**Oppgraderinger i sameiet**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

**Tilstandsgrad 3:**

- Etasjeskiller - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 - 200 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

## Rapportdata

Kunde: Ingrid Schou  
 Takstmenn: Stian Hedels  
 Befaring/tilstede: Eier: Ingrid Schou , Takstmenn: Stian Hedels

## Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelsen: Eierseksjon

## Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 132 Seksjon: 3  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 262.1 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 85 / 806  
 Hjemmelshaver: Ingrid Schou  
 Adresse: Gyldenløves gate 4, 0260 OSLO

## Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	23/02/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 21.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	06/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

## Bygninger på eiendommen

## Leilighet

## Bygningsdata

Byggeår: 1899

## Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
1. etasje	58	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	58	4	0	0
<b>Sum BRA:</b>	<b>62</b>			

## Romfordeling

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

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod og kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6,5 m<sup>2</sup> (kjellerbod) og ca. 3 m<sup>2</sup> (loftsbod).

# Tyder

## Leilighet

### Felles bygningsdeler

#### Beskrivelse:

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

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingsanlegg.

### Lovlighet

#### Beskrivelse:

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

### Brannskille

#### Beskrivelse:

Entrédør er ikke merket eller dokumentert med brannklassifisering. Det foreligger derfor usikkerhet om døren tilfredsstillende gjeldende branntekniske krav, noe som kan ha betydning for personsikkerhet ved en eventuell brann. Det må foreta nærmere undersøkelser for å avklare om døren oppfyller kravene, samt eventuelt avklare forholdet med borettslag eller sameie der dette er aktuelt. Eventuelle tiltak og kostnader knyttet til oppgradering eller utskifting må påregnes.

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

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

### Dokumentasjon

#### Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist digitalt i etterkant av befaringen (boligmappa.no).

### Vinduer og dører

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

6/13

# Tyder

### Vinduer

#### Beskrivelse:

Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

#### Tilstandsvurdering:

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

TG: 2

### Ytterdører

#### Beskrivelse:

Isolert ytterdør.

#### Tilstandsvurdering:

Entrédør er ikke merket eller dokumentert med brannklassifisering, forholdet må sees i sammenheng med bygningsdelen "Brannskille". Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Innvendige dører

#### Beskrivelse:

Orginale profilerte malte dører mot kjøkken. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.

#### Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

### Etasjeskiller

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

### Etasjeskiller

#### Beskrivelse:

Etasjeskiller i trekonstruksjon. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - stue, kjøkken, entré og soverom.

#### Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm i soverom (lite). Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 63 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

### Utbedringskostnad:

kr. 100 000-200 000,-

### Pipe

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

### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

#### Beskrivelse:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

#### Tilstandsvurdering:

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

7/13

# Tyder

## Ildsteder

Beskrivelse: Eldre støpejernsovn i stue, montert på ildfast plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

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

## Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2004, montert i felles vaskeri/bod i kjeller.

Tilstandsvurdering: Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskifting av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret. TG: 2

## Kjøkken

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

# Tyder

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025/2026.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Vegg til veggteppe i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med eldre gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at gulvet ble slipt og lakkert i 2025/2026. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i kjøkken. Stukkatur og rosett i stue. Sparklet og malte plater i stue og kjøkken. Malt trepanel for øvrig. Himlingshøyde ca. 3,40 m målt i kjøkken  
Himlingshøyde ca. 3,41 m målt i stue  
Himlingshøyde ca. 3,39 m målt i soverom (stort)  
Himlingshøyde ca. 3,44 m målt i soverom (lite)  
Himlingshøyde ca. 3,09 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

# Tyder

# Tyder

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i både åpent og skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Varmekabler i soverom (stort) og bad.
	Samsvarserklæring signert av Lyst Elektro AS og datert 10.02.2026 er fremvist for følgende arbeider: - Utbedre rapport (skap, bytte til jordet kontakter ved kjøkken)
	Samsvarserklæring signert av Lyst Elektro AS og datert 31.07.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Byttet ut gammel UZ sikringer med jordfeilautomater 30ma. Sjekket kabler etter tidligere varmgang.
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Hadde kontroll av varmgang tilknyttet varmekabel, utført av Lyst elektro AS i 2024. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent når, men fikk utbedret feil fra rapporten i 2026.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

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

## Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

## Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast i dusj og under vegghengt klosett.
--------------	-------------------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TG: 2

10/13

## Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagt i dusj og sparklet og malte plater for øvrig.
--------------	--------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	I hjørner på badet er det benyttet fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke, i dette tilfellet har flere steder fugemasse sprekket opp. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger. Det er ikke montert sokkelfliser mot sparklet/malte veggflater. Avvik fra anbefalt utførelse, og tiltak må påregnes for å beskytte mot fukt og slitasje. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TG: 2

## Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
--------------	---------------------------

Tilstandsvurdering:	
---------------------	--

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggskap med speilfronter over servant. Plassbygget hylleløsning over opplegg for vaskemaskin.
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	
---------------------	--

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TG: 2

## Ventilasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
--------------	-----------------------------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
---------------------	------------------------------------------------------

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:	
---------------------	--

TG: 0

11/13

# Tyder

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

### Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevet.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

# Tyder

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevet iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

### Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### Erfaring- og kompetansekrav:

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

### Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringssdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET Gyldenløves gate 4**

Vedtatt i årsmøte  
den 18. april 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Gyldenløves gate 4, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 132 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11/12/1984 (grunndata 63828) med endringer 17/11/2014 (grunndata 1002116).

Sameiet består av 8 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 17/11/2014 (grunndata 1002116).

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

1

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Døgn- eller ukesutleie i mer enn 30 dager per år er ikke tillatt, med mindre det i vedtektene fastsettes en annen grense.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet disponerer ikke parkeringsmuligheter og det er derfor ikke mulig å opprette ladepunkt for elbil i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan

2

fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### ~~2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (tatt ut)~~

#### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting i egen seksjon av: Sluk i våtrom, vinduer og ytterdør. (se tillegg til vedtektene).

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal

5

de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Enklere vedlikehold, som rydding, sesongmessig rengjøring o.l. kan gjøres på dugnad innkalt av styret. Seksjonseiere kan kjøpe seg fri for dugnad ved å betale en sum som fastsettes av styret. Minimum er kr 500 og maksimum er kr 1 500.

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

**6. MISLIGHOLD****6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

**7. ÅRSMØTET****7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

12

**8.4. Styrets oppgaver**

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

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. *[Her kan slikt vedtak settes inn.]*

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

**9. FORRETNINGSFØRER****9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

13

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

**9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**10. REGNSKAP OG REVISJON****10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

**11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

14

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

**ORDENSREGLER FOR GYLDENLØVESGATE 4****Innledning:**

Den enkelte eier av leilighetene er hver ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

**Fellesutgifter**

Forretningsfører legger innbetalingsgiroer i postkassene ca. tre uker før betalingsfristen. Han skal purre etter 14 dager etter betalingsfristen, som er den 15. i hver måned. Purregebyret er kr. 50,- pr. puring. (s.møte 10/2-98)

**Alminnelige ordensregler:**

- A. Ingen må sette fra seg ski, sykler, kjølker eller annet i felles trapperom eller ganger.  
I sykkelskjulet skal det kun oppbevares sykler.
- B. Vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
- C. Utvendige antenner skal bare settes opp etter fremsendt søknad og godkjenning av styret.
- D. Inngangsdør og dør til boder og loft skal alltid holdes låst.
- E. Røyking i trappeoppgang er ikke tillatt.
- F. Fellesrom i kjelleren kan ikke benyttes av andre enn leilighetseierne. (s.møte 19/1-95)  
Kjelleren er et oppbevaringssted for felles materialer til sameierne/gården, men beboerne kan oppbevare 4 sekker ved, bildekk, en vaskemaskin og sykler. I vintersesongen skal syklene henges opp i kroker i taket. (s.møte 22/4-96)
- G. -Hver etasje har ansvaret for å kjøpe og skifte lyspærer.  
-Den ansvarlige for vask av hall skifter pærer i hallen, gatebelysning og i sykkelrommet. Styreleder skaffer og oppbevarer lyspærene.  
-Andre vaktmesteroppgaver er styrets ansvar eller videre delegering. (s.møte 22/4-96)
- H. Hvis den enkelte eier ikke har mulighet til å møte opp på dugnaden, må arbeidet den enkelte har blitt pålagt, gjennomføres senest innen 14 dager etter dugnadsdagen. I motsatt fall vil styret fakturere den enkelte eier for kr 500,- for manglende dugnadsarbeid uten ytterligere advarsel. (s.møte 19/1-95)

- 3 -

- I. Den enkelte sameier varsler styret om godkjenning, dersom private materialer / eiendeler må oppbevares i fellesrom eller bakgård for mer enn en uke. Styret orienterer de resterende beboerne. Private eiendeler som ikke blir fjernet fra fellesareal, kan bli fjernet av styret etter skriftlig varsel. (ibid)

#### Regler om ro i leilighetene:

- A. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0600.
- B. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter som sjenerer naboene er ikke tillatt mellom kl. 2200 og kl. 0800. Musikkkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom. Med vesentlig menes at musikken ikke skal være til sjenanse for naboene.
- C. Musikkøvelser og bruk av støyende verktøy som sjenerer naboene er ikke tillatt mellom kl. 2100 og kl. 0700 og ikke etter kl. 1800 på lørdager og ikke på søndager og helligdager.

#### Søppel:

- A. Allsøppel må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelkassen.
- B. Med søppel forstås alminnelig husholdningsavfall, rester etter måltider, papir og lignende.
- C. All søppel utenom ovennevnte må den enkelte beboer selv fjerne.
- D. Husk at innpakkingen må være så god at den holder innholdet på plass dersom innpakkingen settes på bakken i tilfelle søppelsekken er full.

#### Renhold:

- A. Beboerne skal vaske trapper, etasjeplatåer og utgangsparti.

- 4 -

- B. Beboerne i hver etasje avtaler seg imellom vask av trapp og platå legger således opp turnusordning.

- C. Trapp og platå skal vaskes ukentlig.

- D. Vask og renhold av utgangsparti og sykkelskjul foretas av beoerne etter turnus for en måned av gangen.

- E. Styret setter opp ansvarsliste for ett år av gangen på postkassen.

- F. Klesvask kan ikke henge til tork på søndag eller helligdager i bakgården.  
(s.møte 24/4 -95)

- G. Forretningsfører er fritatt for felles vask av inngangspartiet samt deltakelse på dugnader som kompensasjon for merarbeidet.

#### Konklusjon:

Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet.

Styret

**ORDENSREGLER BAKGÅRD (årsmøte 19/1-95)**

Siden vi er mange brukere av bakgården er god orden viktig for trivsel og godt naboskap.

**I Rydding:**

- 1) Rydd opp etter deg.  
Alt søppel fjernes. (eks. mat, papir, sigaretter, bruskorker, knust glass).
- 2) Vask bordet etter bespisning.
- 3) Bakgården er ikke oppbevaringssted for søppel. Vi oppfordrer til ikke å kaste aviser eller glas i søppelbeholderen.

**II Bruk av grillen:**

- 1) Grilling skal foregå på murplatået el. singelen.
- 2) Bruk aluminiumsfolie ved grilling for å lette rengjøringen. Grillavfall fjernes.
- 3) Grillrista vaskes etter bruk.
- 4) Grillen settes inn for kvelden.

**III Katt /hygiene:**

- 1) Katteeiere som lar katten være ute uten tilsyn, må bruke kattetoalett.
- 2) Kattetoalettet rengjøres daglig.

**IV Plenen:**

Vis forsiktighet ved bruk av plenen slik at den ikke blir ødelagt. Det er ikke tillatt å la hunder leke på plenen.

**V Klesvask:**

Klesvask kan henge til tork i bakgården på hverdager, men ikke søndag og helligdager.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

**2 Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Gyldenløves gate 4, 0260 OSLO. Gnr. 213, bnr. 132, snr. 3 i Sameiet Gyldenløvesgate 4, oppdragsnr.: 1510260041  
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

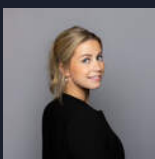
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Mina Marie Lillelien**

Eiendomsmeglerfullmektig  
98 87 26 17  
mml@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Aure og Valskaar AS**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no