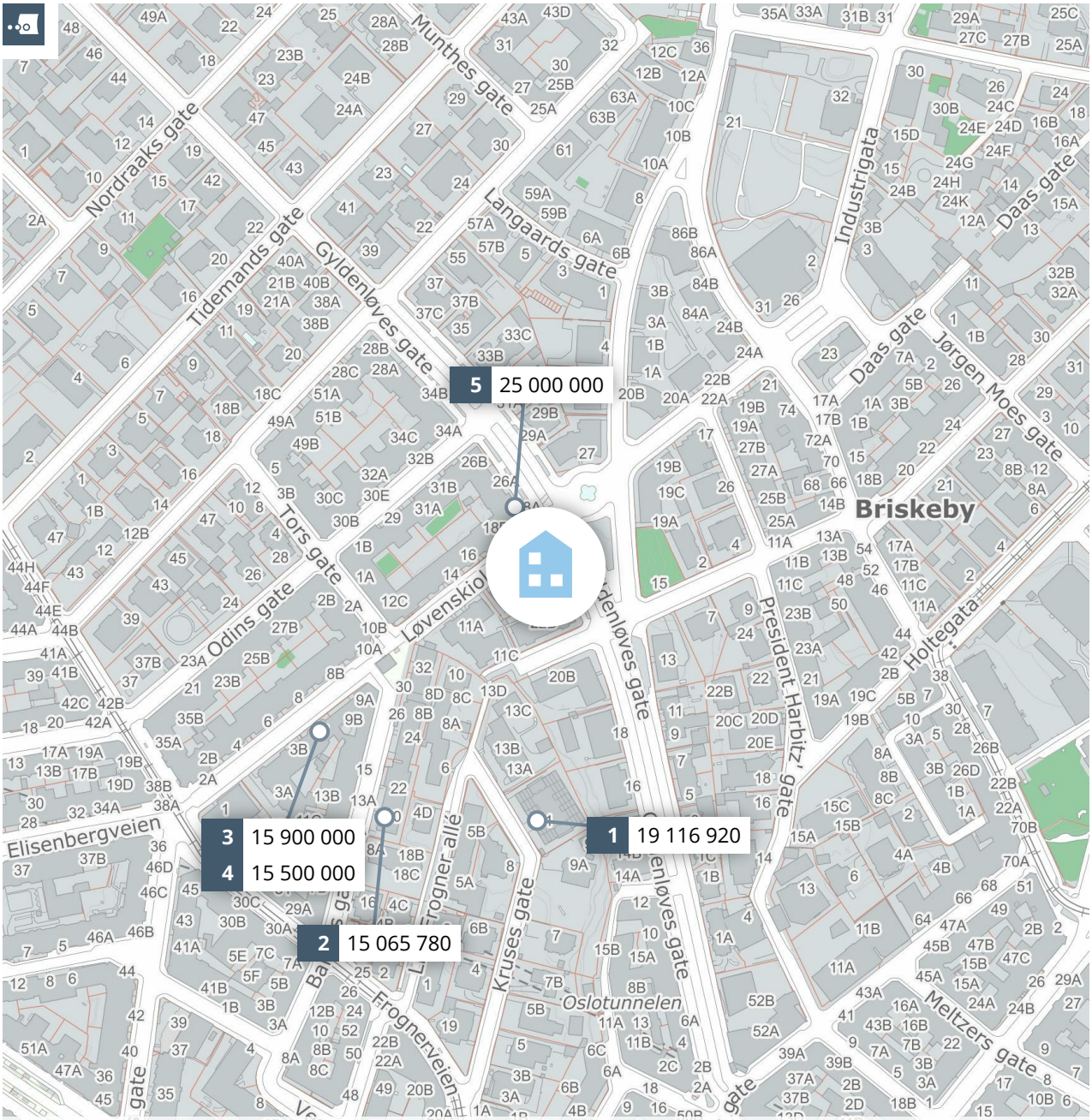


Meglers verdivurdering

GYLDENLØVES GATE 24

FJORD & PARTNERS

Rapport utført av Fjord & Partners den 28.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 212 BNR 420 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

13 500 000

87 507	13 587 507	114 185
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	6 m²	- m²	6 m²	8 m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	6 955
Formue	154 039
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Peis

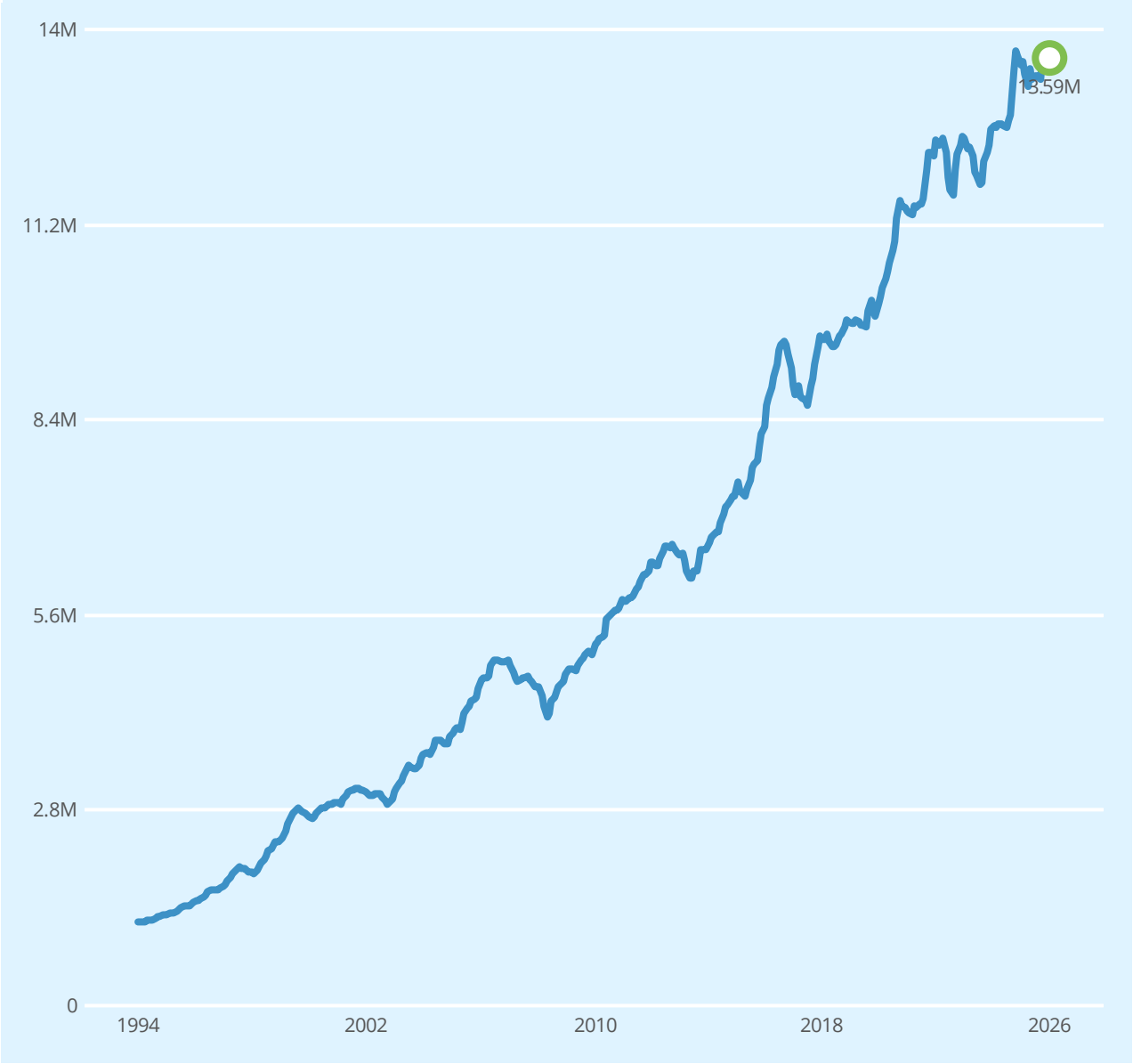
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kruses gate 11 118 m² 1974 2. etg 2 sov	16.11.2025	19 490 000	**19 000 000**	116 920	19 116 920	**162 008**
2	Balders gate 20 93 m² 1936 2. etg 4 sov	27.03.2026	17 900 000	**15 000 000**	65 780	15 065 780	**161 998**
3	Løvenskiolds gate 7 104 m² 1909 3. etg 2 sov	21.04.2026	15 990 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**152 885**
4	Løvenskiolds gate 7 105 m² 1909 2. etg 2 sov	22.02.2026	15 490 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**147 619**
5	Løvenskiolds gate 18 A 147 m² 1892 5. etg 3 sov	12.06.2024	26 800 000	**25 000 000**	0	25 000 000	**170 068**

Velkommen til Gyldenløves gate 24 – en sjelden mulighet til å skape ditt eget drømmehjem i en lys og romslig 4-roms topp- og hjørneleilighet. Beliggenheten ved Arno Bergs plass er ettertraktet, og kombinasjonen av toppetasje, hjørneplassering og vestvendt balkong gir boligen et fantastisk lysinnslipp og en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 6 m², perfekt for ettermiddager og lange sommerkvelder. Leiligheten har heis og trappefri adkomst,

Boligen ligger i et klassisk bygg fra 1933, med selve leiligheten etablert som en loftsutbygging i 1996, og byr på en god planløsning med entré, gang, baderom, to soverom, kontor kjøkken, spisestue og stue. Den åpne peisen skaper en lun stemning, mens heltre parkett i hele boligen og god takhøyde på ca. 2,75 meter i stuen gir et elegant preg. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmtvannssentral og peis.
Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleretasje.
Ta kontakt for privatvisning!

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.03.2026		11.03.2026	-	6 431 250	-	6 431 250	2
30.08.1995		30.08.1995	-	11 500	-	11 500	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Boligen er aldri omsatt. Det var en loftutbygging i 1997.

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 010 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

11.9M
11.8M
11 747 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11 690 000 Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager
for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 427 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd
121 639 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

114 185 Gyldenløves gate 24
Totalpris 13 588 000

Egenerklæring

Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gyldenløves gate 24	Gyldenløves gate 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet for noen uker siden

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.

Har bodd i boligen i 7-8 år

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

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Tønnesen, Svein Erik Strand

Forbehold

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

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

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

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?**

☐ 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

Kjenner ikke til i detalj, men det var en lekkasje i kjeller-rom i 2025. Denne ble raskt fikset av styret i sameiet.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mindre arbeid (justering av stikkontakter) etter eltilsyn

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ble rapportert inn av elektriker direkte til Elvia

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var en mindre lekkasje fra kjøkkenkran før jeg flyttet inn. I min bo-periode har det ikke vært noen lekkasje.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Usikkert, men styret har en løpende tiltaksliste over gjøremål som kan medføre endringer i felleskostnader etc.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 54792647

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svein Erik Strand Tønnesen	**2026-03-27**

Identification

Svein Erik Strand Tønnesen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svein Erik Strand Tønnesen	27/03-2026 09:20:50	BankID OIDC High



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gyldenløves gate 24
0260 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/420
Oslo kommune

Rapportdato: 13.04.2026
Befaringsdato: 27.03.2026
Referansenummer: 15080883

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 119 m² (BRA-i: 119 m²)

Totalt bruksareal: 119 m² (BRA-i: 119 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.03.2026
Referansenummer	15080883
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0027
Hjemmelshaver/selger	Svein Erik Strand Tønnesen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Eirik Kjølstad Sandberg
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gyldenløves gate 24
Postnummer/sted	0260 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/420
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 1235 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1933		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt med asfaltert adkomstvei og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1933. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur/betong. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner.
Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har profilert entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 1986. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral samt vedfyring.

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, bad, to soverom, to ganger, spisestue, stue og kjøkken.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stoppekran	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	11	
Andre rom		Helhetsvurdering	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	12	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4.etasje	12	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	12	
		Vinduer og omramming	12	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	119			119	6
	Entré, bad, to soverom, to ganger, spisestue, stue og kjøkken.				Balkong.
SUM	119			119	6
	Total bruksareal: 119 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten har et totalt gulvareal (GUA) på 127 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 119 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m², dette gjelder areal bak knevegger.

Leiligheten disponerer en kjellerbod opplyst å være ca 6 m². Boden var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på selgers informasjon og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige plasser målt til ca 2,75 meter, stedvis noe lavere takhøyde ved yttervegger grunnet skråtak.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.03.2026
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning datert 21.06.1932 Fremlagt plantegning datert 22.03.1996
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende utvidelse av loftsleilighet datert 11.06.1997
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura fra Elfag Expert datert 21.11.2023 vedrørende montering av stikkontakt. Fremlagt faktura fra Elfag Expert datert 27.09.2023 vedrørende diverse el-arbeid.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra eldre ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv og delvis flislagte vegger, øvrige veggoverflater utført i malt murpuss/malte glatte flater. Veggmontert/gulvstående innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avløpsrør inkludert sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra eldre ukjent eksakt årstall. Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn med keramisk platetopp og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflate utført i malte glatte flater/malt murpuss.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Veggflater bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Innredningen bærer i sin helhet preg av høy alder/slitasje og skader. Konsekvens er at komplett utskiftning og andre nødvendige tiltak bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Toalettrom

Toalettrom med malte glatte flater. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobber. Naturlig ventilasjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner på bad og kjøkken. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert hovedstoppekran i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av hovedstoppekran.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpsystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggoverflater utført i malte glatte flater, malt murpuss samt malt tapet. Himlingsflater utført i malte flater. Hvite profilerte innerdører av tre. Naturlig ventilasjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Himlingsflater i leiligheten har betydelig aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Fornying av overflater eller lignende tiltak bør påregnes. Veggoverflater i leiligheten har betydelig aldersrelater slitasje og enkelte skader. Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Fornying av overflater eller lignende tiltak bør påregnes. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning bør påregnes. Innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Deler av etasjen har skråtak som er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Åpen peis i gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 3	Ildsteder	Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	4.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.
Utvendige fasader av murpuss.

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det registreres enkelte riss/sprekker i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har profilert entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 1986.

TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser tegn til slitasje, elde og punktvise fuktskader. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
TG 3	Vinduer og omramming	Vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold(kun inspisert fra balkong). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong på 6 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,85 meter. Flislagt balkong i betongkonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 1	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger.
TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 22.03.2023, har referansenummer 5318088. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år. Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Lars Erik Berge

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91813681

Fjord & Partners
E-post: eks@partners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Gylden - Løven**

09.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Gylden - Løven
Organisasjonsnr:	879 507 952
Gnr./bnr:	212 / 420
Eier(e):	Svein Erik Strand
Seksjonsnr:	17
Adresse:	Gyldenløves gate 24, 0260 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/gylden-loven
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/gylden-loven/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3819917-2.3
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Intrum	
Lånenummer:	301 986	
Nominell rente (flyt):	5,30 %	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	294 569
Andel av saldo:	kr	20 468
IN-ordning:	Nei	

Lån II:

Bank:	Handelsbanken	
Lånenummer:	9041.72.88944	
Nominell rente:	6,75 %	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	964 800
Andel av saldo:	kr	67 039
IN-ordning:	Nei	

Seksjonens totale andel fellesgjeld:

kr 87 507

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.955,– pr. md.

Seksjonseiere belastes i tillegg for heiskostnader en gang i året. For seksjon 17 utgjør dette kr 4.864,- pr 2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 154 039	kr 101 577

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER

For

SAMEIET GYLDEN-LØVEN

ajourført pr. 30.3.2011

§ 1 Eiendommen gnr. 212, bnr. 420, Gyldenløvesgate 24 og Løvenskioldsgate 13 i Oslo, er et boligsameie som består av 18 seksjoner i henhold tiloppdelingsbegjæring av 23.2.1995. Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av seksjonenes areal. Til hver seksjon hører nærmere bestemte boder.

For vedtektene gjelder lov nr 31 av 23. mai 1997 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke er fraveket

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er administrasjon og drift av eiendommen Gyldenløvesgate 24/-Løvenskioldsgate 13, som skal være et trygt og trivelig sted å bo for sameierne. Dette formål kan best ivaretas ved at sameierne bebor eiendommen og tar ansvar for å opprettholde eiendommens standard til lavest mulige kostnader.

§ 3 STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, som velges blant sameierne på i sameiermøtet. Det velges to varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt.

Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 4 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forvalte sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret ansetter forretningsfører og andre ansatte, gir instruks, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er til stede. Har et styremedlem forfall, trer varamedlemmet inn. Varamedlemmene deltar vanligvis på styremøtene, men uten stemmerett.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

I saker som nevnt ovenfor kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 5 SAMEIERMØTE

Medlemmer av sameiermøter er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret bestemmer det eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for ekstraordinært sameiermøte er 8 dager.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig, datert fullmakt. Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg av styre og varamedlemmer.

§ 6 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

A) Ombygging, påbygging eler andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende enheter.

C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover forvaltning.

E) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

F) Samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner, som igjen øker det samlede stemmetall.

G) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer en 5% av de årlige fellesutgiftene.

H) Endring av vedtekter

I) Inngåelse av kontrakter av varighet på mer enn ett år

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

§ 7 RÅDERETT

En sameier kan fritt råde over sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Erverver av seksjon og leietaker av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for, andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette, har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameierens regning, og med dekning for kostnadene dette medfører i panteretten på seksjonen, j fr § 11.

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en sameier etter vanlige regler i erstatningsretten.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon eller kan være til skade eller sjenanse for andre sameiere.

Endringer på selve bygningskroppen skal dog vurderes/godkjennes av bygningskyndig person med ansvarsrett i Oslo. Eksempel på endring av bygningskroppen kan være fjerning av innvendige vegger. Vurderingen skal være skriftlig og styret skal ha godkjent endringen før tiltaket påbegynnes.

Modernisering av sanitær- og el-installasjoner skal utføres med autorisert entreprenør som ansvarshavende.

- Membran og varmekabler i baderomsgulv skal legges av person med våtromsertifikat
- Ønskede endringer av varme-, vann- og avløpsanlegg skal meddeles styret før inngrep foretas

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes dette fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Varmeanlegget, inklusive radiatorer er fellesanlegg.

Ytre vedlikehold av eiendommen, fellesrom, fellesarealer, vinduer, balkonger utvendig, trappeoppganger og hovedinngang er påhviler sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg skal utføres så ofte som nødvendig for å bevare eiendommen og dens utseende.

Hvis sameier har behov for å utføre arbeid på fellesanlegg, så som omlegging av vann- og avløpsstammer, felles ventilasjonskanaler og annet, skal dette godkjennes av styret i forkant.

§ 9 FELLESUTGIFTER

Til dekning av eiendommens fellesutgifter, herunder løpende vedlikehold, betaler sameierne en "husleie" i henhold til vedtatt budsjett for vedkommende driftsår. Fellesutgiftene fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken og betales ved månedlige a kontobeløp til sameiet. 1

§ 10 MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr. 50.000.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende kreditorrettigheter etter panteretten og det som 1 følger av disse vedtekter.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 11 HUSORDENSREGLER

Sameiet har husordensregler som utarbeides av styret og vedtas i sameiermøte med alminnelig flertall.

Husordensregler for Sameiet Gylden-Løven

Vedtatt av sameiermøtet 30. mars 2011

1. **Formål**
   Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet gode naboforhold. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt og må påse at husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere også følger reglene. Bruk av leiligheter og fellesareal skal ikke være til sjenanse for naboene.

2. **Ro**
   Mellom 2300 og 0600 skal det være nattero i huset. Ved større oppussingsarbeid bør dette fortrinnsvis foregå innenfor normal arbeidstid.

   Bruk av radio, TV og lignende må ikke sjenere andre beboere.

3. **Fellesarealer**
   Gatedørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

   Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

   Gårdsplass, trappeoppganger og avsatser skal holdes ryddige. Beboerne må som hovedregel ikke plassere egne ting i trappeoppgangene.

   Sykler, barnevogner, ski og lignende må oppbevares på beboernes eget areal, eller på steder anvist av styret. Barnevogner kan etter samtykke fra styret plasseres i inngangspartiet.

   Risting av tepper og tøy må ikke foregå fra balkonger eller vinduer.

   Vaskerom og rulle-/tørkerom benyttes av beboerne etter styrets nærmere bestemmelser. Se oppslag utenfor.

   All inn- og utflytting må skje med aktsomhet, slik at det ikke skjer skader på vegger, dører og trappegelender. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader innen rimelig tid, også når det er leietakere eller flyttebyrå som har forårsaket skaden.

4. **Dyrehold**
   Hund, katt eller andre husdyr må ikke holdes uten samtykke fra styret. Samtykket kan kalles tilbake hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper for andre beboere.

   Hunder må ikke luftes på gårdsplass eller i forhage.

5. **Søppel og avfall**
   Matavfall, plastemballasje og restavfall behandles i henhold til Renovasjonsetatens bestemmelser og legges i søppelkasse ved inngang til henholdsvis Gyldenløves gate 24 og Løvenskiolds gate 13. Papir legges i egen kasse samme sted. Glass/metall må

legges i Renovasjonsetatens beholdere for slikt avfall, for eksempel i Lille Frogner Allé.

6. **Ansvar for egen seksjon**
   Seksjonseier er ansvarlig for endringer som foretas i seksjonen. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter.

   Det må ikke luftes gjennom entrédør. Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannrør ikke fryser.

   Beboerne må fjerne løv, snø og is fra egen balkong og sørge for at sluk er renset.

7. **Diverse**
   Endring av husordensreglene kan foretas med alminnelig flertall av sameiermøtet.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Gylden-Løven

Orgnr: 996 447 928

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**286 570**	**228 164**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	48 230	-314 266
Avskrivninger	249 039	307 264
Opptak av lån	0	1 206 000
Uopptjent inntekt	100 602	0
Avdrag lån	217 594	1 140 592
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**180 277**	**58 406**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**466 847**	**286 570**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	645 417	364 829
Kortsiktig gjeld	178 571	78 260
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**466 846**	**286 570**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 197 420	1 117 415	1 197 565	1 197 420
Annen driftsrelatert inntekt	2	221 262	176 736	176 736	217 100
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 418 682**	**1 294 151**	**1 374 301**	**1 414 520**
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		94 825	93 516	96 789	97 951
Forretningsførsel		37 477	28 717	29 722	36 475
Revisjon		6 875	6 500	6 500	7 190
Kommunale avgifter		247 688	238 858	247 218	275 000
Avskrivninger	3	249 039	307 265	0	0
Energi/fyring		239 771	337 356	349 163	300 000
Kabel-TV/internett		108 864	116 230	120 298	78 500
Vedlikehold	4	101 647	206 521	57 150	199 700
Renhold		64 227	0	49 365	55 550
Andre driftskostnader	5	125 368	158 780	93 485	89 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 275 779**	**1 493 743**	**1 049 690**	**1 139 766**
DRIFTSRESULTAT		**142 903**	**-199 592**	**324 611**	**274 754**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		12 721	0	0	5 000
Finanskostnader	6	107 394	114 674	115 000	80 204
RESULTAT FINANSPOSTER		**94 673**	**114 674**	**115 000**	**75 204**
Resultat		**48 230**	**-314 266**	**209 611**	**199 550**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	48 230	-314 266		
SUM DISPONERING		**48 230**	**-314 266**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter		68 294	68 294
Andre anleggsmidler	**3**	1 254 118	1 503 157
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 322 412**	**1 571 451**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		103 807	1 657
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	111 973	62 719
Andre kortsiktige fordringer		0	64 350
Bankinnskudd		380 995	236 103
Opptjent, ikke fakturert intekt		48 643	0
SUM OMLØPSMIDLER		**645 417**	**364 829**
SUM EIENDELER		**1 967 829**	**1 936 280**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**7**	381 810	333 580
SUM EGENKAPITAL		**381 810**	**333 580**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Uopptjent inntekt		100 602	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	**9**	1 306 847	1 524 441
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 407 449**	**1 524 441**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		151 898	60 885
Påløpt rente		23 562	13 982
Annen påløpt kostnad		0	2 393
Mellomregning utlegg		3 111	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 571**	**78 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 967 830**	**1 936 280**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Vaskerom	200
Nøkler/portåpnere	2 250
Utleieinntekter	212 442
Vaskeri	6 300
Annen inntekt	70
Sum annen driftsrelatert inntekt	**221 262**

NOTE 3 - AVSKRIVNINGER

	Bergvarme-anlegg	**Under-varme gårdsrom**
Levetid	15 år	15 år
Anskaffelseskost pr 01.01	1 422 911	279 583
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 422 911	279 583
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	776 309	167 751
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	646 602	111 832
Årets avskrivning	75 355	18 639
Bokført verdi pr. 31.12	**571 247**	**93 193**

	Heisanlegg	**Rep nedgang kjeller+tørkerom**	**Snøfanger/varme-kabel tak**
Levetid	15 år	10 år	10 år
Anskaffelseskost pr 01.01	961 367	315 983	94 833
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	961 367	315 983	
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	523 410	231 719	60 849
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	437 957	84 264	33 984
Årets avskrivning	64 091	31 598	9 483
Bokført verdi pr. 31.12	**373 866**	**52 666**	**24 501**

	Utskifting av dører/callin	**Oppgradering**
Levetid	10 år	10 år
Anskaffelseskost pr 01.01	375 000	123 721
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12		
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	234 375	75 826
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	140 625	47 895
Årets avskrivning	37 500	12 372
Bokført verdi pr. 31.12	**103 125**	**35 523**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	19 349
Vedlikehold VVS	48 863
Vedlikehold elektro	9 875
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	10 121
Vedlikehold brannsikring	7 193
Vedlikehold felles vaskeri	3 060
Serviceavtale brannsikring	-174
Dører og porter	2 250
Diverse vedlikeholdskostnader	1 110
Sum vedlikehold	**101 647**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	7 725
Leie datasystemer	3 466
Verktøy og redskap	1 237
Inventar	5 547
Driftsmaterialer	14 081
Lyspærer og sikringer	803
Nøkler og låser	996
Kontorrekvisita	1 477
Annen kontorkostnad	299
Vaskeri	229
Servicekostnad	80 710
Øredifferanser	-6
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 535
Annen kostnad	269
Sum andre driftskostnader	**125 368**

NOTE 6 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	27 870
Annen rentekostnad 2	79 524
Sum finanskostader	**107 394**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	333 580
Overført til/fra egenkapital	48 230
Opptjent egenkapital 31.12	**381 810**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	105 722
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	6 251
Sum forskuddsbetalte kostnader	**111 973**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**ENØK-Lån**	**Handelsbanken**
Lånenummer	301 986	9041.72.88944
Opptaksår	2015	2024
Opprinnelig lånebeløp	**1 345 775**	**1 206 000**
Lånesaldo 01.01	408 891	1 115 550
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	96 994	120 600
Lånesaldo 31.12	**311 897**	**994 950**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET GYLDEN- LØVEN 879507952 Norge

Signert med Norsk BankID

13-03-2026 10:07:41 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Frode Arnold Yngland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1254705
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1965-06-19

Frode Arnold Yngland
Styreleder
frodeyng@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.69.140.231

Signert med Norsk BankID

13-03-2026 09:25:19 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Jørgensen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1003552
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1970-04-16

Geir Jørgensen
Styremedlem
gejorgen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.155.38

Signert med Norsk BankID

13-03-2026 11:01:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ole Andreas Berg-Rusten
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5994-4-494532
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1967-03-18

Ole Andreas Berg-Rusten
Styremedlem
spolrust@me.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.32.134

Sameiet Gylden-Løven
org.nr. 879507952

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE 3. april 2025 i Sameiet Gylden-Løven,

Møtested i kjeller i Gyldenløves gate 24 / Løvenskioldsgate 13 kl 18:00 3. April 2025

KONSTITUERING AV MØTET

Innkalling og saksliste møtet ble godkjent.

4 fullmakter til å møte for eier ble godkjent.
1 sameier hadde meldt forfall til møte.
11 eiere møtte .

15 eiere representert på møtet.

Som møteleder og sekretær for møtet ble styreleder Lars Gathe valgt.
Møtet besluttet konstituert.

SAKER

1. STYRETS BERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024 – godkjent
2. ÅRSOPPGJØR / REGNSKAP FOR 2024 – godkjent
   Revisors beretning - tatt til etterretning.

   Styret orienterte om ny internettløsning.

3. VALG AV NYTT STYRE
   Styrets leder velges særskilt. Styreleder opplyste at han ikke tar gjenvalg som leder.

   Som valgkomite la styret frem følgende forslag til valg av nytt styre for ett år;

   Styreleder Frode Yngland
   Som styremedlemmer Geir Jørgensen, Ole Andreas Berg Rusten
   Som varamedlemmer Christina Revold, Lars Gathe

   Styrets forslag er ble enstemmig godkjent.

Møtet ble hevet.

Protokoll vitner:

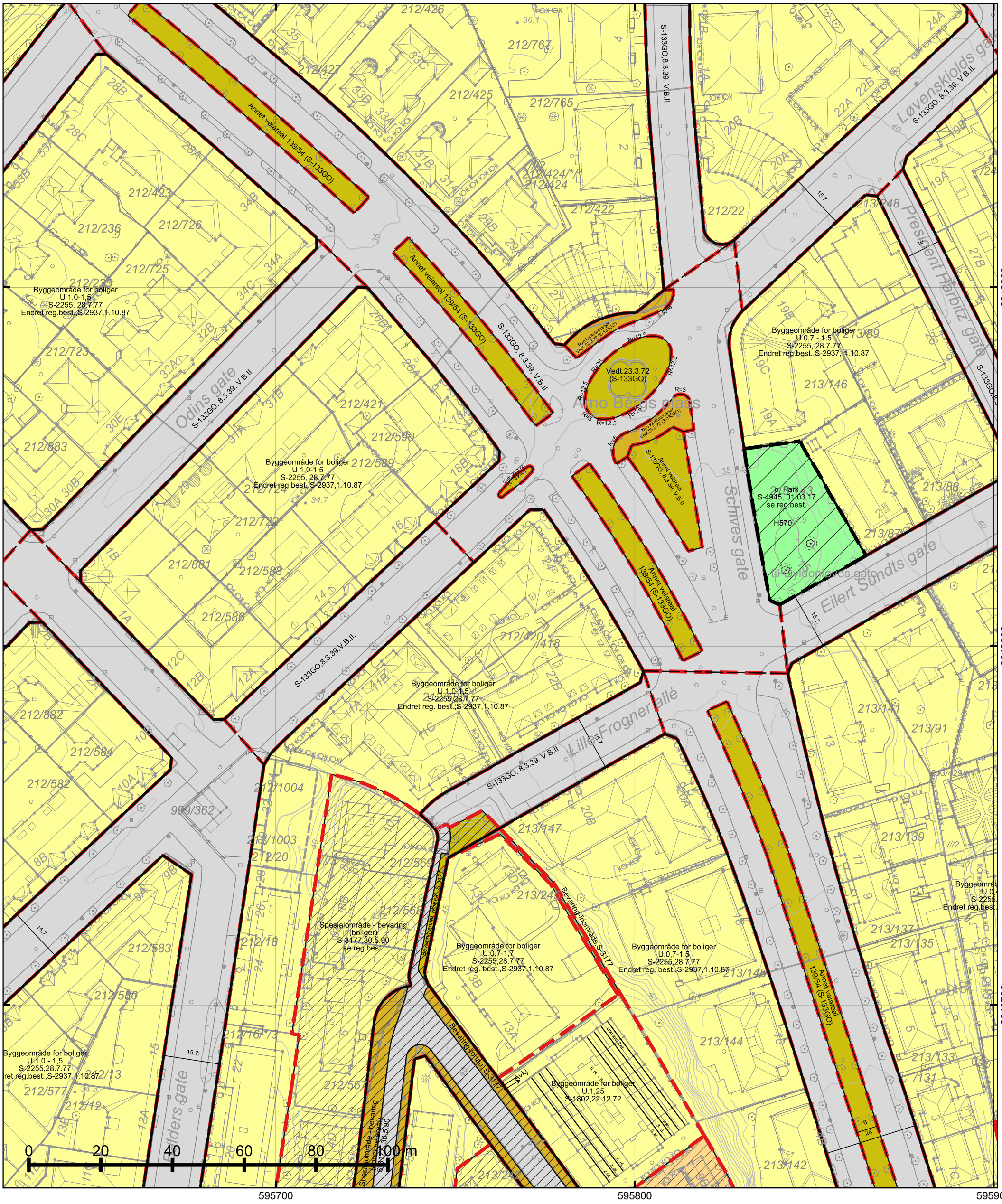
Annemor Rogstad (s)

A. Rogstad

Hanne Isaksen (s)

H. Isaksen

03.04.25



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

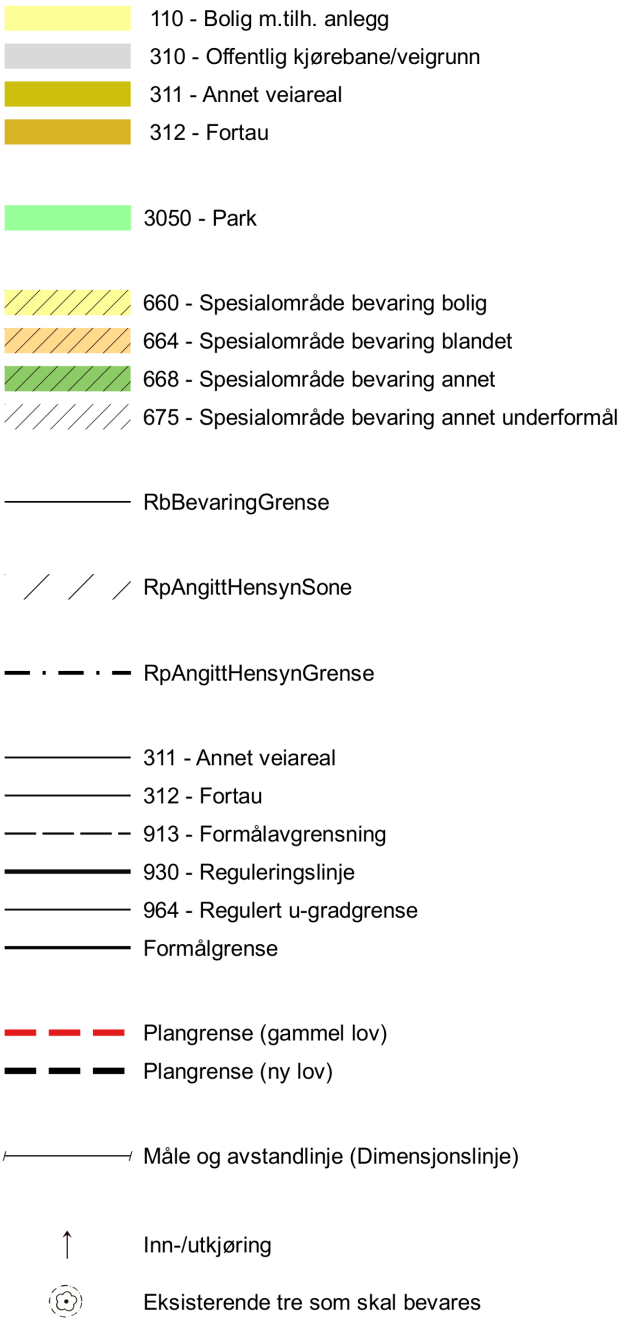
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

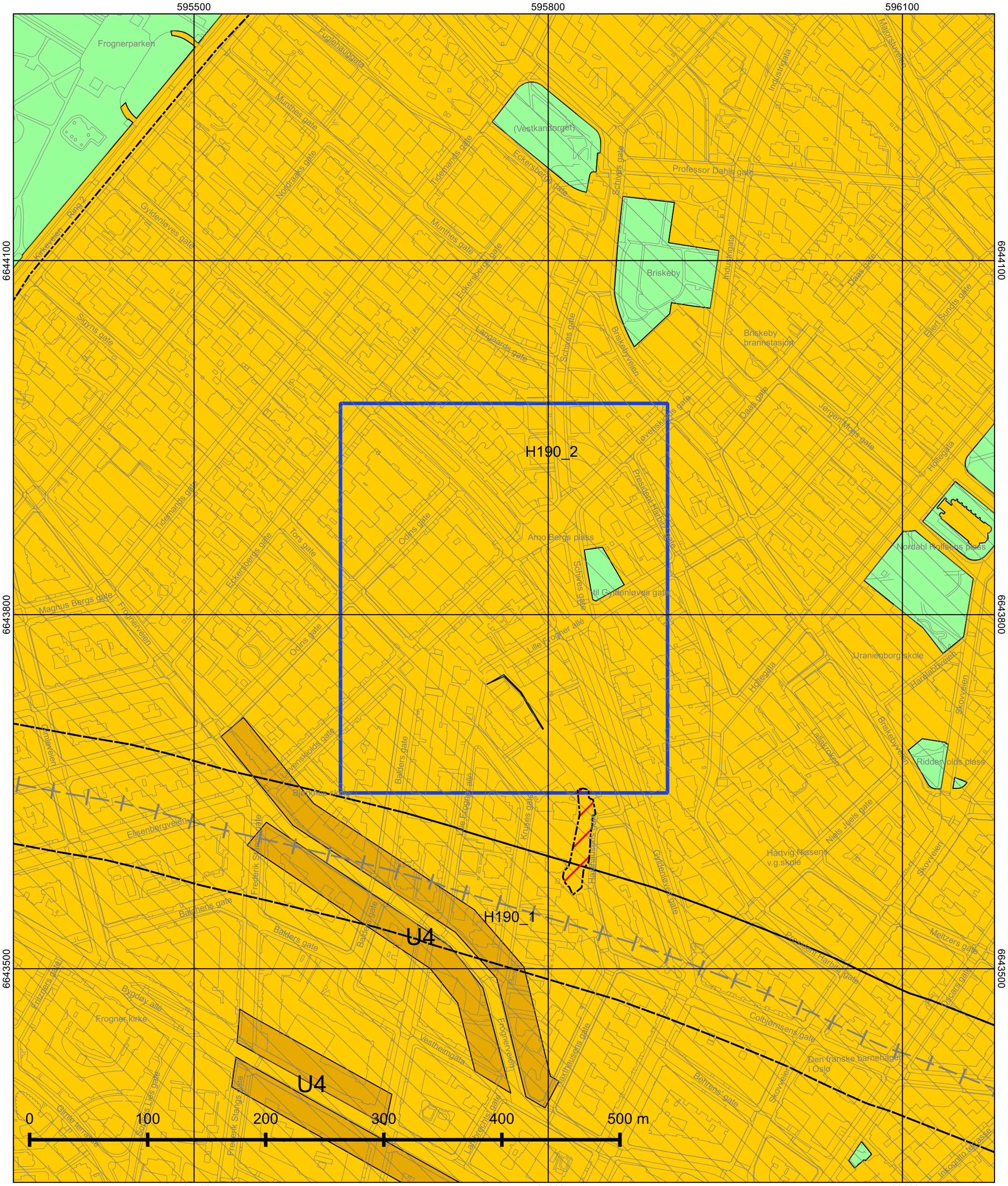
PlottID/Best.nr: 155152/ 86529386
Adresse: Gyldenløves gate 24
Gnr/Bnr: 212/420
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155152/86529386
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
GYLDENLØVES GATE 24

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529386
9085802

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20260325 for GYLDENLØVES GATE 24.

GNR. 212 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.1928.

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

1225 m²

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

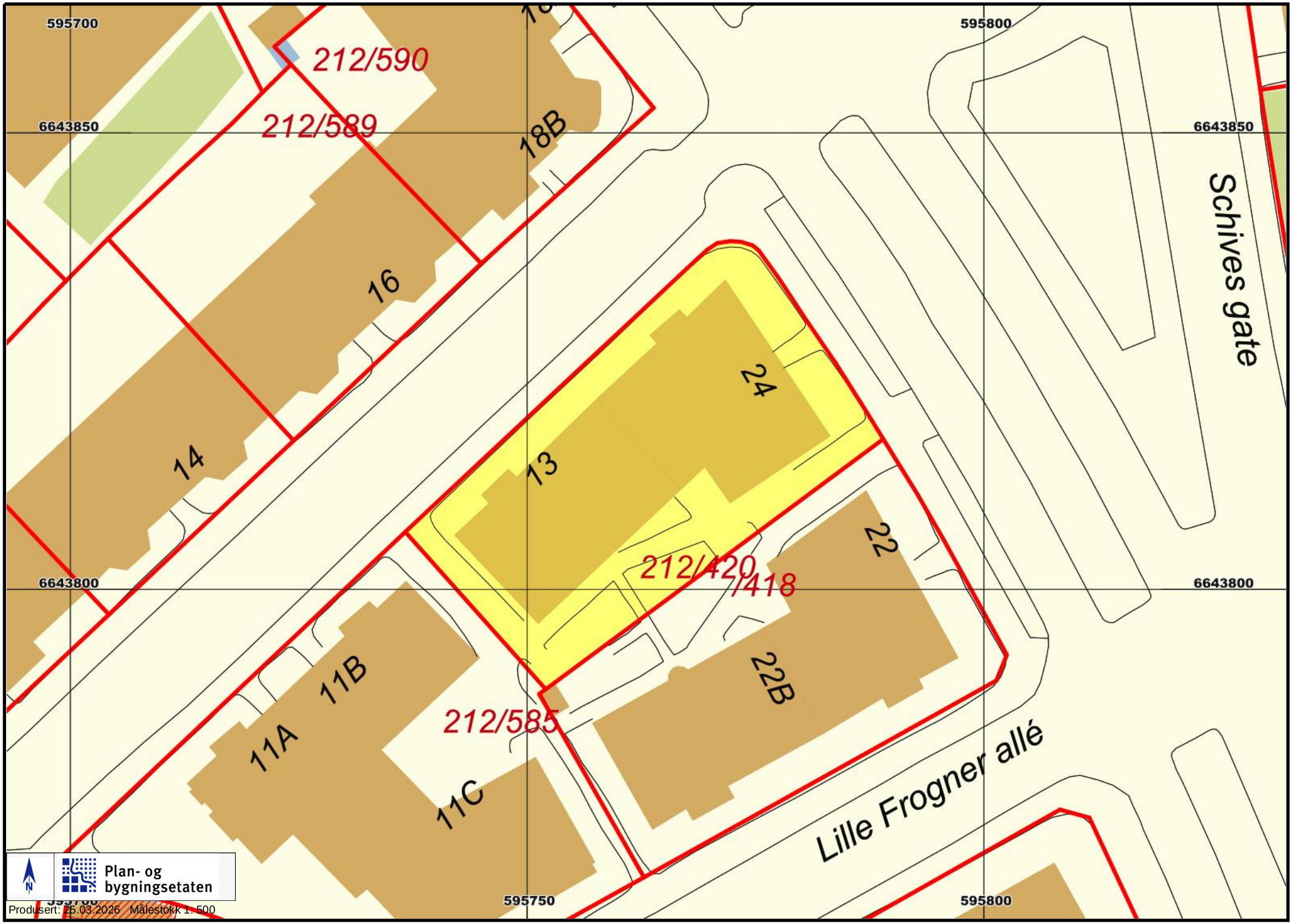
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595700
595800
6643850
6643850
6643800
6643800
595750
595800
212/590
212/589
18B
16
14
24
13
212/420
/418
22
22B
11A
11B
11C
212/585
Schives gate
Lille Frogner allé
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arild & Reidun Stenvik
Løvenskiolds gate 13

0260 OSLO

Kalleberg, Jon Atle
Åstunet 3

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960022263	97/33891
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	11. juni 1997

Arbeidssted : 212/0587 Løvenskiolds gate 13
Byggherre : Arild & Reidun Stenvik, Løvenskiolds gate 13, 0260 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE AV LOFTSLEILIGHET

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.02.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X

E. Sunde & Co. Ltd.

MTR · Nº 24 · GYLDENLØVES GATE 24
PLAN AV LOFT

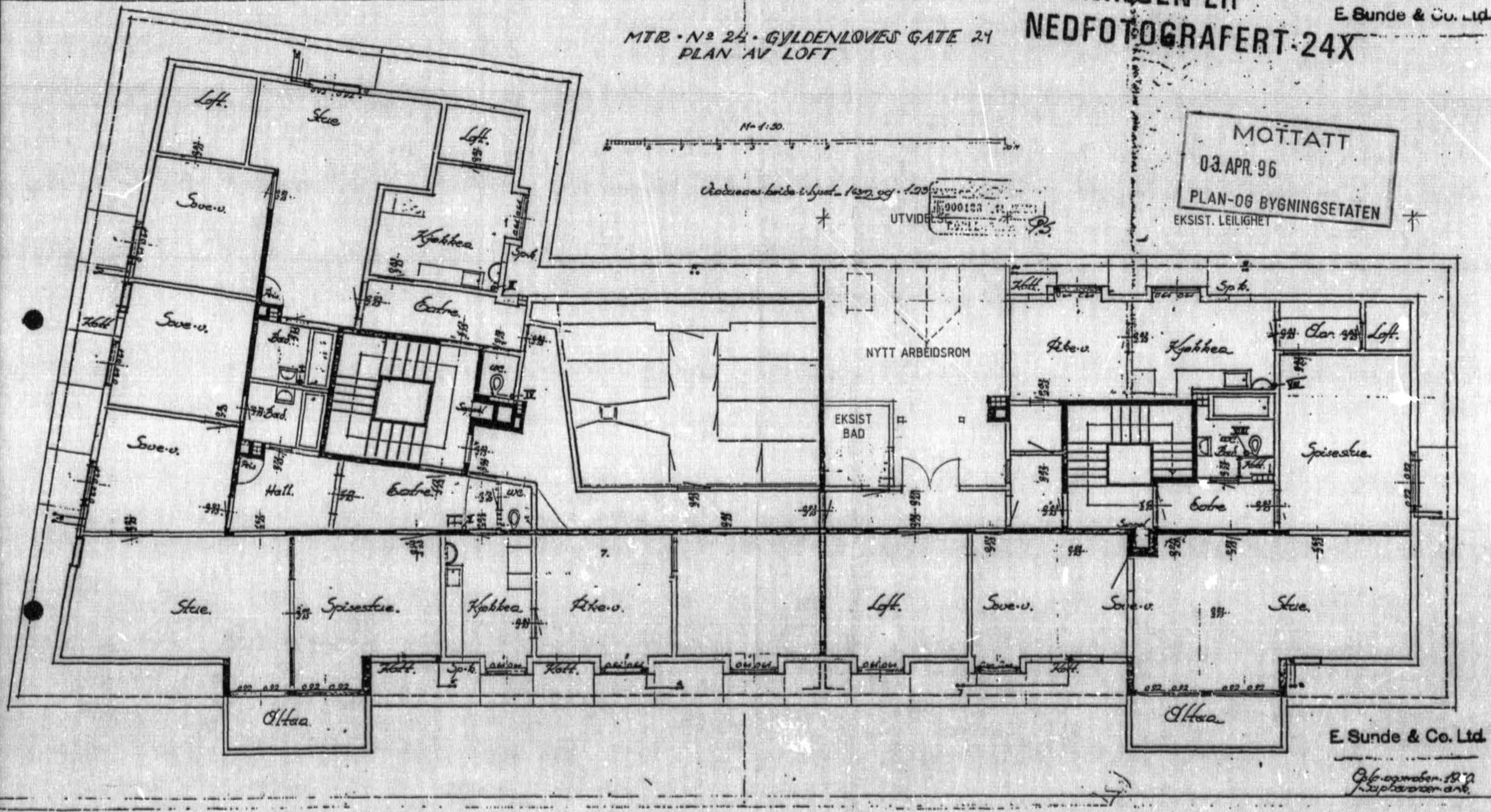
N-1:50.

Vedlegges bilde i hvert 1:50 og 1:25

UTVIDELSE

MOTTATT
03. APR. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

EKSIST. LEILIGHET



E. Sunde & Co. Ltd.

Gyldenløves gate 13 Løvenskioldsgate 13

REIDUN OG ARILD STENVIK **Løvenskioldsgate 13**
UTVIDELSE AV LOFTSLEILIGHET
Plan Mål: 1 : 100 Dato: 22.03.96

SIV.ARK. ASBJØRN LØVHOLEN MYSEN 69 890911

1

Grunnbeten
Tegningen

OD 311
1930

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 24 Gyldenlövesgate og 13 Løvenskioldsgt

Innlevert 21 feb. 1930 Attestert 10/10 32

Duplikat sendt Oslo kalkmeid

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21 feb. 1930 251

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 253
24 FEB 1930

Lundh hr. reguleringsingeniør
Tomtens grense er satt med blått
Oslo 28/2 30

MTR. Nº 24. GYLDENLØVES GATE
PLAN AV LOFT

Bl. 6b

Byggesaksavdelingen Innkom: 21 JUN 1932 3II/30

M=1:50

0 1 2 3 4 5 10 M

Vinduenes beide i lyset 1.63 m og 1.23

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Nr. 24

Stue	26.2
Kon	15.0
Kon	12.4
Bad	4.3
Hj	10.5
Entre	4.8
Bad	4.3
Hall	7.0
Stue	34.8
Spisest	15.2
Kjøkken	10.2
Pike	10.9
Kon	11.7
Kjøkken	10.9
Pike	10.9
Vær	14.1
	177.2
	352

Nr. 13

Pike	10.0
Kjøkk	11.2
Anr.	2.1
Bad, vask	8.6
Spisest	18.4
Stue	21.5
Kon	14.5
—	9.4
—	14.1
Bad	4.0
Brutto	113.8
Brutto	227.2

Stue 26.2 M² · Loft. · Sov.-v. 15.0 M² · Kjøkken 10.5 M² · Sp.k. · Sov.-v. 12.4 M² · Kott · Bad 4.3 M² · Peis · Entre 4.8 M² · Bad. · Sappel · wc. · Hall 7.0 M² · Entre 6.0 M² · wc · Altan

1 2 3 4 5 6 takluke

Kott. · Sp.k. · Pike-v. 10.0 M² · Kjøkken 10.5 M² · Anr 2.1 M² · Loft. · Bad & wc · Bad · wc · Spisestue 18.5 M² · Entre · Sappel · Stue 34.8 M² · Spisestue 15.2 M² · Kjøkken 10.2 M² · skap · anr · Kott. · Sp.k. · Kott. · Pike-v. 10.9 M² · Varelse 14.1 M² · Varelse 14.1 M² · Sove-v. 9.4 M² · Sove-v. 14.5 M² · Kott. · Stue 21.5 M² · Altan · Altan

GYLDENLØVESGATE 24	LØVENSKJOLDSGATE 13
BEBYGGET, BR. 355.8 M²	BEBYGGET, BR. 227.2 M²
LOFTSETASJE, NETTO 176.9 M²	LOFTSETASJE, NETTO 113.3 M²

KOLK. 26-4-32

Oslo, oppmåler, 1932.
J. Stephansen. ark.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv Ing Martin Stensaker As
Billingstadsletta 25
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.05.2024
	202453866 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	GYLDENLØVES GATE 24	Eiendom:	212/420/0/0
Tiltakshaver:	CATALINA HERNANDEZ	Søker:	Siv Ing Martin Stensaker As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Gyldenløves gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i bærevegg, mottatt 15.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453866			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5
Plan			1/9
Snitt			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
CATALINA HERNANDEZ, Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv Ing Martin Stensaker As
Billingstadsletta 25
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2024
	202456856 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	GYLDENLØVES GATE 24	Eiendom:	212/420/0/0
Tiltakshaver:	Catalina Hernandez	Søker:	Siv Ing Martin Stensaker As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gyldenløves gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.07.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456856			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5
Plan			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Catalina Hernandez, Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ENGEN RØR
Gislebakken 11
1390 VOLLEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.03.2024
Erik Engen	201111729 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	GYLDENLØVES GATE 24	Eiendom:	212/420/0/0
Tiltakshaver:	Knut Magne Howlid	Søker:	ENGEN RØR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gyldenløves gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk i våtrom, mottatt 26.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Knut Magne Howlid, Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206782
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GYLDENLØVES GATE 24
Postadresse:	0260 OSLO
Matrikkel:	0301-212/420

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206782

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206782
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Loft)
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GYLDENLØVES GATE 24
Postadresse:	0260 OSLO
Matrikkel:	0301-212/420

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206782

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Nabolagsprofil

Gyldenløves gate 24 - Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Elisenberg Linje 12N	4 min 0.4 km
Elisenberg Linje 12	4 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min 1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	5 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

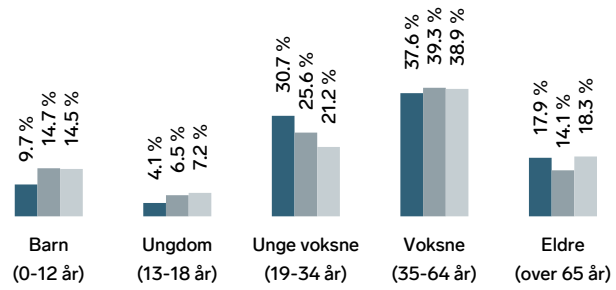
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Briskeby	4 min
Rema 1000 Briskeby PostNord	4 min 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Egen bil

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

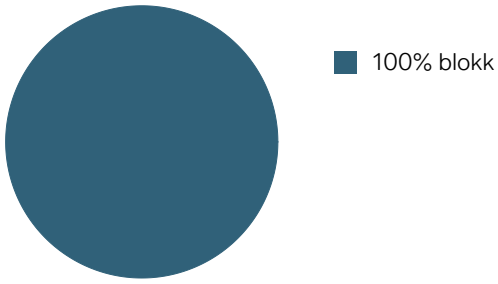
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Uranienborg skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km	
Den tysk-norske Aktivitetshall	7 min 0.5 km	
SATS Solli plass	10 min	
Fresh Fitness Majorstuen	11 min	

Boligmasse



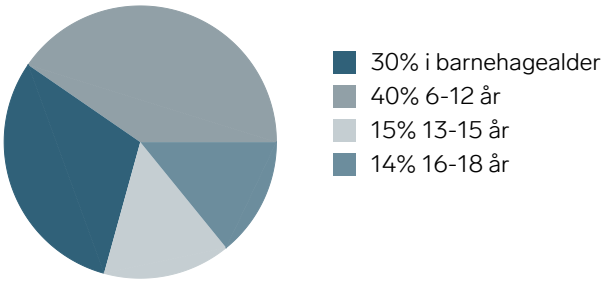
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

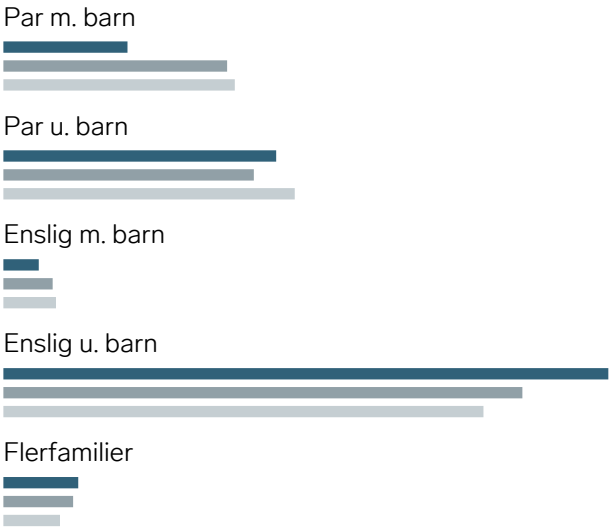
Varer/Tjenester

Valkyrien	13 min
Vitusapotek Briskeby	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



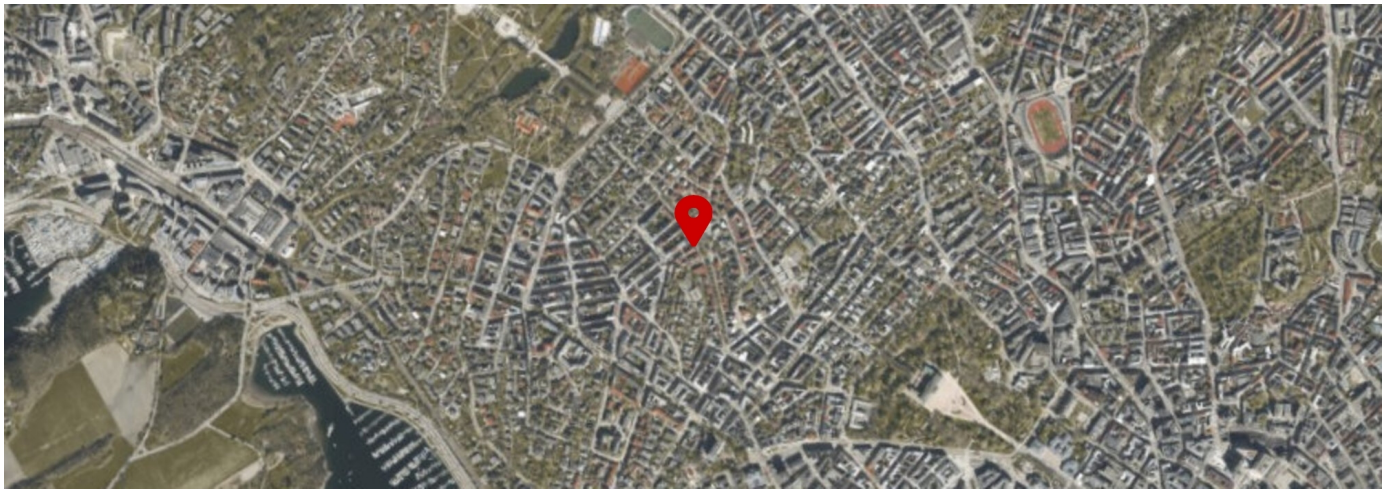
Familiesammensetning

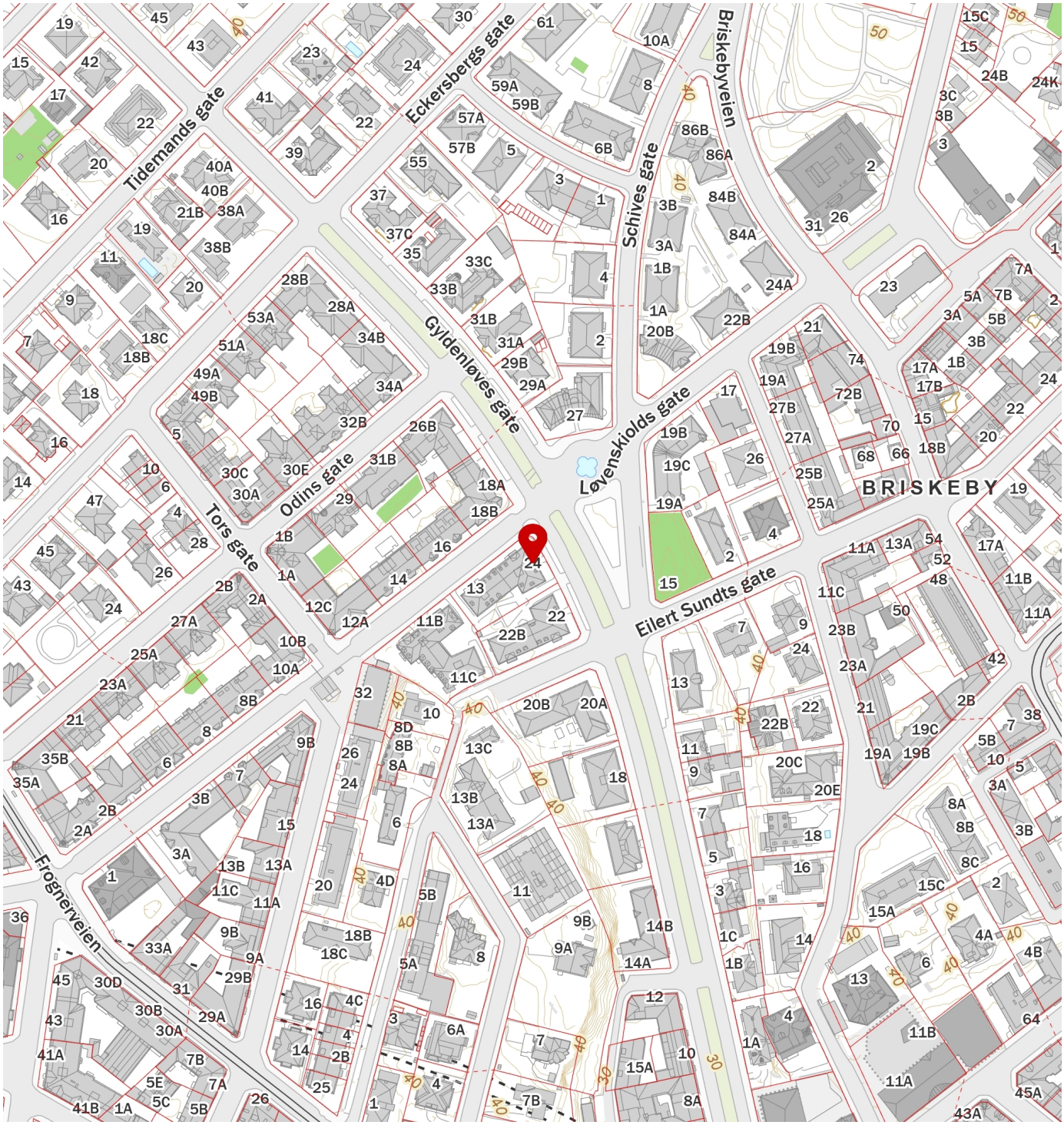


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



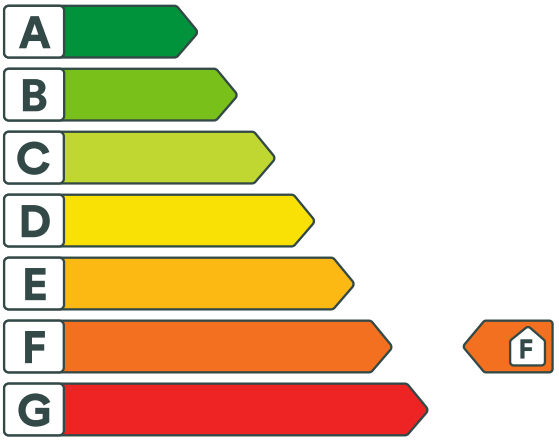


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Energiattest



Adresse **Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284663**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80500408**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 319 kWh**

Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Detaljering

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

Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no