

Gimleveien 20B



Velkommen til

Gimleveien 20B



Salgsoppgaven produsert 26. juli 2025

Frogner

Klassisk og delikat 2-roms m/Rosett, stukkatur og god takhøyde. Oppusset 2017. Peis. Gjennomgående. Lave f.kost.

Prisantydning	6 700 000,-
Omkostninger	168 850,-
Totalpris	6 868 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 077,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897

Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tiltalende 2-roms selveier i klassisk bygård på Frogner. Leiligheten har vel bevarte klassiske detaljer som stukkatur, rosett, god takhøyde og store vinduer med dype karmer. Leiligheten oppleves velholdt med god standard og med rikelig lysinnslipp. I 2017 ble leiligheten omfattende pusset opp med blant annet: Nytt bad og nye vann- og avløpsrør. Peisovn i stue. Oppgradering av det elektriske anlegget, nytt kjøkken og overflateoppussing. I tillegg ble leiligheten malt i 2025.

- Legg merke til:
- Peisovn
- God standard
- Klassiske detaljer
- Skjult el-anlegg
- God takhøyde (3,10 i stue)
- Skjermet og sentral
- Attraktiv beliggenhett
- 2 boder

- Rolig og skjermet område, samtidig kort avstand til butikker, kafeer/restauranter, kollektiv transport, turområder, Frognerparken, m.m

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 1 kvm. Disponibel bod mellom 1. og 2. etg
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

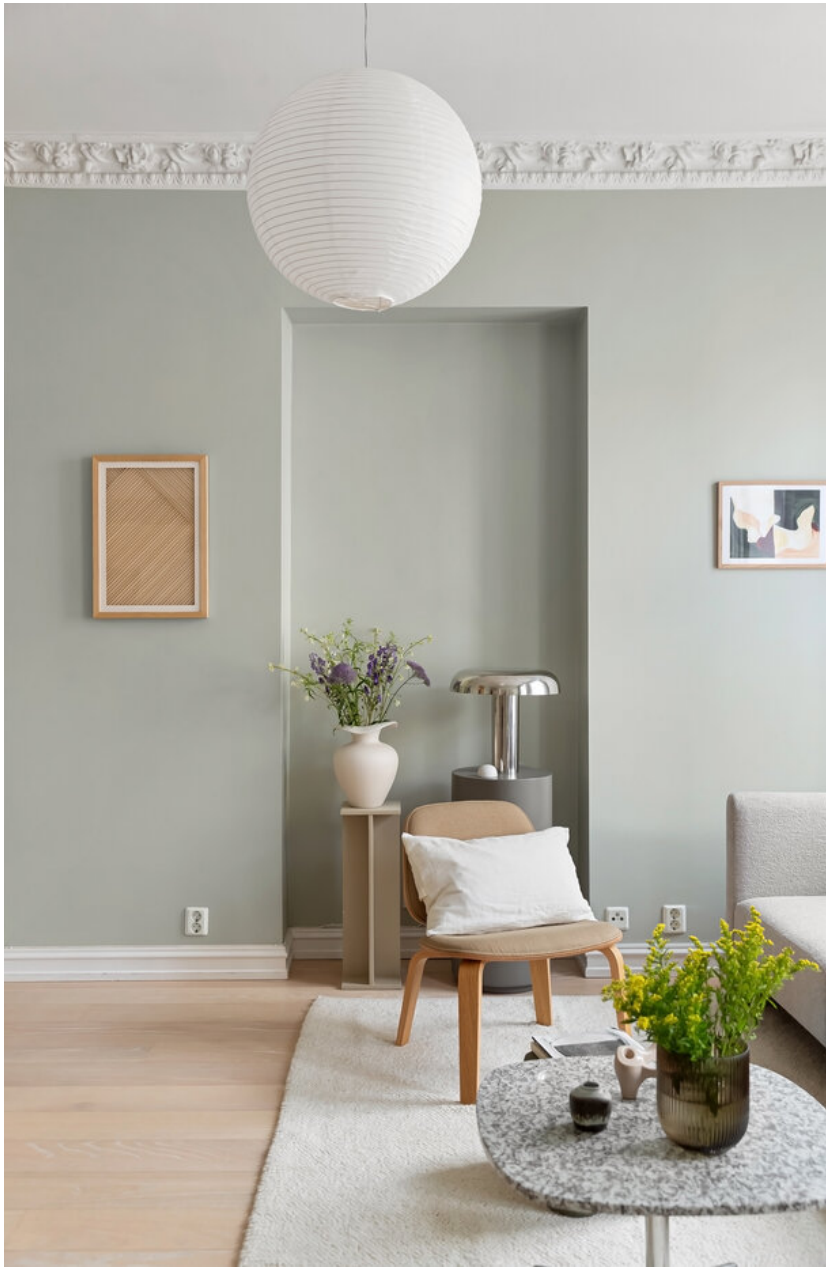
Tyder


1,67 m
1,32 m
3,43 m
Bad
K/F
Kjøkken
Entré
1,15 m
VM
Skap
Skap
4,46 m
Soverom
Stue
4,67 m
3,09 m
3,96 m









































Informasjon

Gimleveien 20B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0333/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gimleveien 20B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 414, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Peter Ramthun
Alberth Anthony Diaz Prada

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Arealer

BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 1 kvm. Disponibel bod mellom 1. og 2. etg
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold

Solen kommer inn på kjøkkenet fra morgenen/ lunsj tider på sommerhalvåret, og kommer inn i stua fra ettermiddag/kveld.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og mellometasje på ca. 4 kvm og ca. 1 kvm. Boden i mellometasjen er plassert mellom 1.- og 2. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Velholdt leilighet med normal/god standard.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderingsarbeid de siste fem år, som er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer:
Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2002.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1

Innvendige dører:
Profilerte skyvedører til soverom og kjøkken. Profilert innvendig dør til badet. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 106 liter, produsert i 2017, montert i skap over kjøleskapet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kjøkkeninnredningen over mikrobølgeovnen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i
bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Anlegget er rehabilitert i 2017.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 18.08.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Tilstandsvurdering: TG: IU.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk gulvvarme i bad, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entré og kjøkken. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1.

Vegger:
Tapet på en vegg i soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Stukkatur i stue og soverom. Rosett i stue. Himlingshøyde ca. 3,10 m målt i stue. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom. TG: 1

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert mindre områder med sprekkdannelser og svertesopp på flisfuger. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning over servant. Innfliset hyller over klosettet. Heltre hyller over vaskemaskinen. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke er egnet for hullborring.
Tilstandsvurdering: TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er pusset opp i 2017, i regi av tidligere eier:
- Rehabilitert badet.
- Nye vann- og avløpsrør.
- Oppgradert det elektriske anlegget.
- IKEA kjøkkeninnredning.
- Overflateoppussing.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AGS Bygg AS. Nytt membran/varmekabler/støp/flis Arbeidet utført 2017 RenoBygg AS Erstatte løs flis på bad + fuktrehabilitering. Anbefales at nye eiere følger opp med ny fuktsjekk av bad om et par år. Arbeid utført 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AGS Bygg AS. Nytt sluk ny membran
Arbeidet utført 2017

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro/v Joakim Larsen Alt av el anlegg er lagt om. Arbeidet utført 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 18.08.2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Løs flis 2025. Reparert og anlagt ny flis + fuktrehabilitering av hele bad. Anbefalt fuktsjekk om 2 - 3 år.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekker i fasaden. Denne rehabiliteringen er igangsatt og skal være ferdig ila sommer 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det ble funnet «majorstubiller» i en leilighet. Det ble funnet sølvkre i noen leiligheter. Det ble i 2024 observert 2 rotter i kjelleren/bakgård.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fellesutgift skal økes med 5,3% etter sist årsmøte 25.06.2025. Planlagt å bytte vinduene til alle leiligheter høst 2025.

Fasaderehabilitering Høst 2025

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og mellometasje (mellom 1.- og 2. etasje).
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein/naturstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin i våtrom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Før utleie begynner plikter sameieren å gi styret skriftlig melding om leietager(e)s navn og fødselsnummer, samt gjøre leietager(ne) kjent med bestemmelsene i sameiets vedtekter og husorden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i bad, kjøkken og entré.
- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:
7 784 kWh for 2024.
1 års forbruk fra Juni 2024 – Mai 2025: NOK 12.616

Leiligheten har en vedovn. Her har nåværende eier brukt ca. kr. 3 000,- på ved i året + 300 – 500 kr for opptenningsmateriale.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader 2.622,-
TV/bredbånd 455,-
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.077,– pr. md.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er planlagt en økning på 5,3% i løpet av 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 077,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 667 274,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 669 096,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fellesavtale fibernett-avtale med Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gimleveien 20, orgnr. 988872105

Om sameiet

Sameiet Gimleveien 20 består av 16 seksjoner- én næringsseksjon og 15 boligseksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Oppussingsprosjekter og vedlikeholdsprosjekter fremover:
- Oppussing oppganger (Nærmer seg ferdigstillelse)
- Branndører og brannvinduer (utført)
- Reparasjon av skader på fasade mot bakgård
- Reparasjon fasade mot gate samt balkonger mot gate
- Utskifting av vinduer i sameiet

Styreleder informerer:
Vi setter opp fellesutgiftene med 5,3%, som er en beregning av de forventede økte utgiftene basert på konsumprisindeksen samt økte utgifter i kommunale utgifter og forsikringspremie.

Utskifting av vinduer ble vedtatt på årsmøtet. Dette prosjektet får oppstart sannsynligvis i høst 2025. Alle vinduer unntatt balkongdører inn mot bakgård samt vinduene i trapperommet vil bli skiftet ut. Byantikvaren påla sameiet å oppgradere til "antikvariske" vinduer - kopier av originale vinduer fra 1800-tallet. Fargen på utvendige karmer vil bli mørk brun, som var den originale fargen. Prisen er estimert til 3,75 millioner for prosjektet, og det ble vedtatt at dette vil bli hentet inn som en ekstraordinær innbetaling.

Vi vil også hente inn kapital til oppussing av fasade mot bakgård (estimert til 348 000 kr), fasade mot gate (estimert til 190 000 kr) samt vedlikehold av balkonger mot gate. Vi gjennomfører disse prosjektene nå. Det er også noen kostnader som kommer fra et vedtak i årsmøtet 2024 om å også legge fliser i halvetasjene i oppgangene samt fjerne alle ubrukte kabler og ledninger i oppganger, som ikke er hentet inn enda.

For prosjektene vil det bli ekstraordinær innbetaling fra beboerne etter eierbrøk. Summene er estimater, så beløpet kan endre seg noe når styret vet mer. Summene vil kreves inn i løpet avl høsten en gang. Sannsynligvis rett før vi startet vindusprosjektet, noe styret ikke har dato på foreløpig da entreprenør først skal komme på detaljert befaring, sannsynligvis siste uke av juli, og så bestille vinduer som har en leveringstid på 8 - 12 uker. Styret sender informasjon til eiere når de vet mer, da også informasjon om beløpene deles opp eller om det kreves inn alt på samme tidspunkt.

Estimert for denne leiligheten:
Vinduer: 3,75M fordelt på eierbrøk 69/1438 = 179 938,-
Fasade mot bakgård kr 348 000 fordelt på eierbrøk 69/1438 = 16 699,-
Fasade mot gate kr. 190 000 fordelt på eierbrøk 69/1438 = 9 117,-
Tilsammen ca kr. 205 754,-

Utover dette er det ikke flere store prosjekter vi vet om på nåværende tidspunkt.
I følge styreleder per 24.07.25.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Planlegging, oppstart, oppfølging og gjennomføring av prosjekt «branndører og

brannvinduer» ifm. krav fra Brann- og redningsetaten. Alle leilighetsdører og trappebodsdører fikk montert branndører, og panelene over de gamle dørene samt de doble dørrammene ble fjernet. Trapperommet i oppgang B fikk montert brannvinduer.
- Planlegging, oppstart og oppfølging av prosjekt «oppussing oppganger». Oppgangene oppgraderes med ny fargepalett, maling av vegger, himlinger, rekkverk og vinduer. Fliser på gulv, vinylbelegg i trappetrinn, nye lamper, nytt håndgelender langs vegg, fjerning av overflødige ledninger og kabler i trapperom mm. Arbeidet pågår inn i 2025.
Grunnet mangelfullt utførelse av arbeid med branndører og brannvinduer, ble betaling holdt tilbake og bl.a. brannkonsulent engasjert til å sjekke arbeid. Mangler er rettet opp i 2024 og 2025. Entreprenør har rettet opp i mangelfullt arbeid.
- Innhenting av tilbud på utskifting av vinduer i store deler av sameiet. Setningsskader i bygården og dårlig kvalitet på de vinduene som ble installert på begynnelsen av 2000-tallet samt i 2014 har ført til mye trekk i en rekke leiligheter. Prosjektet ble lagt frem for avstemming for seksjonseierne i 2025.
- Fått inn ekstra tilbud på oppussing av fasade mot bakgård og valgt entreprenør. Fasaden har flere sprekker og dette må mures, hele fasaden vil bli malt, og takrenner og nedløp vil bli undersøkt og muligens reparert.
- Fått inn flere tilbud på oppussing portrom, og valgt entreprenør.
- Fått inn flere tilbud på oppgradering av kameraovervåkningssystemet i sameiet samt gjennomført oppgraderingen, da det eksisterende systemet ikke lenger fungerte tilfredsstillende.
- Byttet leverandør på vedlikehold av brannvarslingssystem.
- Sendt ut brannvernsskriv og sjekkliste til alle seksjonseiere og beboere, samt fulgt opp dette. Dette gjøres årlig som del av brannsikringstiltakene i sameiet. Sjekklistesvarene har blitt brukt til nedforhandling av premie på sameiets gårdsforsikring.
- Det ble i 2024 observert rotter i kjeller. Rentokil ble kalt inn til å håndtere saken.
- Det ble funnet det som så ut som skjeggkre i forretningslokalet, og sameiet kontaktet sameiets forsikringsselskap som gjennomførte en utredning ved å sette ut limfeller i samtlige leiligheter i sameiet. Det ble kun funnet sølvkre, ikke skjeggkre (heller ikke i forretningslokalet). Sølvkre er ikke skadelig på samme måte som skjeggkre, og de fjernes best ved å fjerne fukten som fører til sølvkreet. Det ble besluttet at hver enkel seksjon selv håndterer eventuelle sølvkre.
- Det ble funnet «majorstubiller» i (kun) en leilighet. Her er ikke vanlig å bruke gift, råd fra forsikringsselskapet er å vaske grundig og ofte, inkludert å støvsuge alle sprekker i gulv og lister, under og inni alle kjøkkenskap, under og bak komfyr, og rundt varmtvannsbereder. Støvsugerposen må kastes etter hvert bruk.
- Det var en vannlekkasje fra en trappebod med installasjon. Vannlekkasjen ble stoppet, og eier installerte ekstra sikkerhetstiltak.
- Årlig kontroll av brannvarslingssystem.
- Styret har fulgt opp Rasfare.no ifm. fjerning av is og snø på tak.
- Det er generelt lite klager om bråk samt andre konflikter i sameiet.
- Sameiet har ingen vaktmester. Vaktmesterlignende oppgaver har blitt utført av enkelte av styrets medlemmer.

I følge vedlagte årsberetning 2024.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue

Kr 34 288,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 474 175,. Overskuddet ble vedtatt overført til egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 400 078,-. Underskuddet skyldes i hovedsak vindus- og fasadeprosjekt.

Årsregnskapet for 2024 viser driftsinntekter på 3 078 508 kr (herav 714 408 fra felleskostnader til ordinær drift og 2 364 100 fra kapitalinnhenting til oppussingsprosjekter), driftskostnader på 2 634 797 kr (herav 716 150 kr på ordinær drift),
Årsaken til det høye årsresultatet er at oppussingsprosjektene var estimert ferdigstilt i 2024, men løp inn i 2025. Det gjenstår arbeid og utgifter i 2025 og som var tatt med i budsjett for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad minst en gang per år. Opptil to ganger. Det er forpliktet å delta på dugnadene. Hvis en ikke gir beskjed om en ikke kan, evt får andre oppgaver en senere dag så blir en bekostet kr 1000 for ikke å ha møtt opp.

Ved oppussing i leiligheter må det sikres tilgang til, og nok rom rundt, stigerør og vannlås.

Det kan ikke være faste installasjoner som varmtvannsbereder og vaskemaskin i trappeboder eller kjellerboder.

Sameiere/beboere i seksjoner med balkong plikter å fjerne snø og is på denne.

Styret kan innkalle til dugnad med minst åtte dagers varsel. Styret kan innkreve et gebyr på kr 1000 fra seksjoner som ikke deltar på dugnaden

I 2025 settes det inn nye vinduer og branndører i alle seksjoner. Sameier har ansvar for at det ikke males over tetningslister på vinduer og dører, samt å ikke påføre skader på branndør grunnet bruk av spiker el. Skader som påføres vindu el dør ved slik uvøren handling vil sameier selv måtte erstatte.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

I følge styreleder tillates dyr, men beboere må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Styret må varsles om dyrehold. Vi har ikke spesifikke regler for dette i

husordensreglene, men dette vil nok komme.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 58344028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 430 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra gate. Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdato.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger skjermet til og i fine omgivelser på Frogner, med "alt" i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområdet med gode restauranter, flotte kaféer og ikke minst Frognerparken like ved. Området er preget av flotte bygårder fra 1800 tallet og flotte ambassader.

I gangavstand fra boligen ligger alt du trenger av servicetilbud med blant annet, kino, apotek, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner du også Kaffebrenneriet, hyggelige caféer og restauranter, interiørforretninger, legevakt, kirke, post og vinmonopol. Gamle Gimle kino ligger et steinkast unna og er en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy allé 39. Fra boligen er det også gangavstand til noen av byens mest populære handlegater med f.eks. Bogstadveien og Karl Johans gate. I tillegg finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med Slottsparken, Frognerparken og Vigelandsparken i umiddelbar nærhet. Frognerbadet og Frogner stadion er en kort tur fra boligen og kan by på gode stunder for den treningsglade. Det ligger videre en rekke treningssenter i nærheten med flerre Sats-forretninger for å nevne noen.

Vestkanttorget, som ligger like i nærheten, har hver Lørdag et torg med basarer og yrende liv. Det er kort vei til Aker Brygges rike utvalg av butikker, serveringssteder og underholdning. Videre byr Tjuvholmen på spennende gallerier som Astrup Fearnley museet og Pushwagner gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og gode bademuligheter.

Bebyggelse

Området består av primær ambassadeboliger og bygårdsbebyggelse, noe butikker og næring.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Skillebekk barnehage, Betha Thorsens Kanvas-barnehage, Frogner International Pre-School, Den franske barnehagen i

Oslo, Solrosen steinerbarnehage og Nordraaks gate barnehage.

Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen, datert 11.10.1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bad 2.-4. etg, datert 22.03.1972
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Bad er lenger enn hva som er byggemeldt, i retning entré. Det er vanskelig å tyde rombenevnelser i byggemeldte tegninger. Dog kommer rombenvenelser tydelig frem i seksjoneringsbegjæring. Dokumentene følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-161GO: Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheimsgatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen
- S-1732: Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Gimleveien 20 A. Saken gjelder utskifting av vinduer. Tillatelse gitt mai 2025. Saksnummer 202552915.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552915

Det foreligger pågående byggesak i Odins gate 12 B. Saken gjelder etablering av 6 nye bad. Igangsettingstillatelse gitt mars 2025. Saksnummer 202202492.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202492

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken.
Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 07.11.2024.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/414/4:
19.08.1897 - Dokumentnr: 900634 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1927 - Dokumentnr: 921016 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:414

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1930 - Dokumentnr: 902356 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 505731 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM SENERE PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1983 - Dokumentnr: 2918 - Erklæring/avtale
Tillegg til seksjonering: Hver seksjon disponerer kjellerbod(er) etter sameiets anvisning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2025 - Dokumentnr: 862855 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.03.1976 - Dokumentnr: 505731 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1641

28.11.1984 - Dokumentnr: 60684 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1641
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

28.11.1984 - Dokumentnr: 60684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/1438

Sameiet har tinglyst panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Ved mislighold overfor sameiet, som for eksempel manglende innbetaling av fellesutgifter, er styret berettiget til å kreve pantet realisert for å dekke sameiets tilgodehavende.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 898,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gimleveien 20B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GIMLEVEIEN 20 B, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 414 Seksjon: 4
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	26/06/2025
Utskriftsdato:	30/06/2025
Oppdragsnummer:	97825
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og mellometasje (mellom 1.- og 2. etasje). Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal/god standard.

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

Leiligheten er pusset opp i 2017, i regi av tidligere eier:
– Rehabilitert badet.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– IKEA kjøkkeninnredning.
– Overflateoppussing.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Peter Ramthun
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Peter Ramthun, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 414 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	428 m²
Eierbrøk seksjon:	69 / 1438
Hjemmelshaver:	Peter David Ramthun og Alberth Anthony Diaz Prada
Adresse:	Gimleveien 20 B, 0266 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	26/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1895

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	54	54	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	54	1	0	0
Sum bolig:	54	5	0	0
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og mellometasje på ca. 4 m² og ca. 1 m². Boden i mellometasjen er plassert mellom 1.- og 2. etasje.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein/naturstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderingsarbeid de siste fem år, som er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2002.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte skyvedører til soverom og kjøkken. Profilert innvendig dør til badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, soverom og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 106 liter, produsert i 2017, montert i skap over kjøleskapet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kjøkkeninnredningen over mikrobølgeovnen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Anlegget er rehabilitert i 2017.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 18.08.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk gulvvarme i bad, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.

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

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré og kjøkken. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet på en vegg i soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur i stue og soverom. Rosett i stue.
Himlingshøyde ca. 3,10 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert mindre områder med sprekkdannelser og svertesopp på flisfuger.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning over servant. Innfliset hyller over klosettet. Heltre hyller over vaskemaskinen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ramthun, Peter David	9578-5999-4-2083954	2025-07-22 09:08:49
Diaz Prada, Alberth A	9578-5999-4-4475628	2025-07-25 11:32:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0333/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gimleveien 20B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Peter Ramthun, Alberth Anthony Diaz Prada

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 58344028
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AGS Bygg AS. Nytt membran/varmekabler/støp/flis Arbeidet utført 2017 RenoBygg AS Erstatte løs flis på bad + fuktrehabilitering. Anbefales at nye eiere følger opp med ny fuktsjekk av bad om et par år. Arbeid utført 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AGS Bygg AS. Nytt sluk ny membran Arbeidet utført 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro/v Joakim Larsen Alt av el anlegg er lagt om. Arbeidet utført 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 18.08.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Løs flis 2025. Reparert og anlagt ny flis + fuktrehabilitering av hele bad. Anbefalt fuktsjekk om 2 - 3 år.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Sprekker i fasaden. Denne rehabiliteringen er igangsatt og skal være ferdig ila sommer 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det ble funnet «majorstubiller» i en leilighet. Det ble funnet sølvkre i noen leiligheter. Det ble i 2024 observert 2 rotter i kjelleren/bakgård.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Fellesutgift skal økes med 5,3% etter sist årsmøte 25.06.2025. Planlagt å bytte vinduene til alle leiligheter høst 2025. Fasaderehabilitering Høst 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0333/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Diaz Prada, Alberth A	**2025-07-25**	**Ramthun, Peter David**	**2025-07-22**

Identifikasjon

bankID Diaz Prada, Alberth A

Identifikasjon

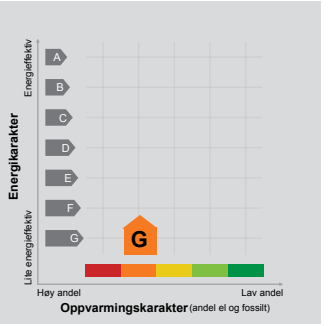
bankID Ramthun, Peter David

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gimleveien 20B
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80500327
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-141535
Dato	29.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

8609672 3986/4 24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025.

Boligselskap: 3986, Sameiet Gimleveien 20
Organisasjonsnr: 988.872.105
Eier: Peter David Ramthun Alberth Anthony Diaz Prad
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Gimleveien 20, 0266 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 58344028.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.077,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.622,-
TV/bredbånd	455,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.468,-	6,-	34.288,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Annette Haugen Johansen, tlf: 33 30 94 69, e-post: annette.haugen.johansen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Heidi Waage, e-post: heidi_waage@hotmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Heidi Waage Gimleveien 20, 266 OSLO, e-post: gimleveien20@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
eierskifte@obos.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.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 20

avholdes 25.06.2025 kl. 18:30 i leiligheten til Heidi Waage, 5. etasje oppgang B

Dagsorden:

1. KONSTITUERING
   a. Valg av møteleder
   b. Opptak av navnefortegnelse
   c. Valg av referent og en sameier til å underskrive protokollen
   d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   e. Godkjennelse av dagsorden
2. ÅRSBERETNING 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 - med budsjett 2025
4. INFORMASJON OM VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER 2024 OG FREMOVER
   a. Oppussing oppganger
   b. Brannsikkerhetstiltak, inkludert branndører og -vinduer i oppganger
   c. Reparasjon fasade mot bakgård
   d. Reparasjon fasade samt vedlikehold av balkonger mot gate
   e. Utskiftning av vinduer i sameiet
5. GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER - AVSTEMMING
   a. Oppussing fasade bakgård
   b. Oppussing fasade mot gate
   c. Utskiftning av vinduer
6. KOSTNADER PROSJEKTER OG FINANSIERINGSALTERNATIVER – AVSTEMMING
7. INNKOMNE FORSLAG TIL AVSTEMMING
   Sak 1: Endringer av vedtekter
8. FELLESUTGIFTER
9. GODTGJØRELSER TIL STYRET
10. VALG AV TILLITSVALGTE
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av revisor (revisor ikke pålagt)
11. ANNET

Ad pkt 5, Gjennomføring av prosjekter
Vindusprosjektet har blitt dyrere enn først forespeilet, da kvartalene rundt Gimleveien sannsynligvis får en strengere reguleringsplan enn tidligere. Plan- og bygningsetaten (PBE) og Byantikvaren aksepterte ikke at vi byttet til like vindustype som i dag, vi må montere dyrere kopier av antikvariske vinduer. Dette har økt prisen med ca 1,4 mill.

Arbeidene på fasade og balkonger er helt nødvendig og vil gjennomføres. Vinduene kan derimot utsettes om dette er ønsket av seksjonseierne. Se vedlegg for estimerte kostnader og kostnad per seksjonseier.

Avstemming 1: Gjennomfør vindusprosjektet (ja / nei)

Avstemming 2:
Alternativ 1: Utfør alle de godkjente prosjektene i 2025
Alternativ 2: Utfør fasade bakgård, fasade gate og balkonger gate i 2025, nye vinduer i 2026

Ad pkt 6, Kostnader prosjekter og finansieringsalternativer

Avstemming 3:
Alternativ 1 (styrets anbefaling): ekstraordinær innbetaling 100%
Alternativ 2: Lån 100% med mulighet for tidligere nedbetaling

Ad pkt 7, Innkomne forslag
Styret har en rekke endringer til vedtektene, se vedlagte vedtekter der endringene er markert i rødt.

Avstemming 4: Endringer i vedtekter godkjennes (ja / nei)

Ad pkt 8, Fellesutgifter
Styret foreslår å øke fellesutgifter med 5,3% i 2025. Dette basert på økninger i kommunale avgifter (9%) og konsumprisindeksen (3%). Tar vi de faktiske økte kostnadene vi vet om, samt 3% på resten av de estimerte kostnadene i 2025, får vi en nødvendig økning på 5,3% for å dekke dette.

Avstemming 5: Økning i fellesutgifter godkjennes (ja / nei)

Ad pkt 9, Godtgjørelser
Styret foreslår å videreføre godtgjørelsen på 50 000 kr. også i 2024. Godtgjørelsen utbetales i juli.

Avstemming 6: Styrets godtgjørelse for 2024 videreføres med 50 000 kr (ja / nei)

Ad pkt 9, Valg av tillitsvalgte
Det siste året har styret bestått av Heidi Waage (styreleder), Susanne Sørdal, Tomm Lundgreen og Ole Martin Rødland (styremedlemmer), Sonja Jing Yi Xu (varamedlem). Alle stiller til gjenvalg

Styret ønsker en ekstra representant i styret da Tomm Lundgreen på sikt vil fratre styret. Styret foreslår Lene Jakobsen som nytt styremedlem.

Avstemming 7: Valg av styre

Vennlig hilsen,
Heidi Waage,
Styreleder,
på vegne av styret i Sameiet Gimleveien 20

SAMEIET GIMLEVEIEN 20
ORG.NR. 988 872 105, KUNDENR. 3986

RESULTATREGNSKAP 2024 - BUDSJETT 2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	714 408	669 556	716 425	752 272	
Andre inntekter	3	2 364 100	0	2 851 513		
- Prosjekt fasader og balkonger gate					*538 000*	Vil gjennomføres 2025
- Prosjekt nye vinduer					*3 748 125*	Legges frem til avstemming årsmøte 2025
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 078 508**	**669 556**	**3 567 938**	**5 038 397**	
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050	
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	
Regnskapsførerhonorar		-32 141	-30 524	-33 000	-34 000	
Konsulenthonorar	6	-19 766	-1 425	-5 500	-2 000	
Drift og vedlikehold	7					
- Ordinær drift og vedlikehold	7	-98 543	-121 927	-74 400	-98 000	Ordinær drift - prosjektkostnader trukket fr
- Prosjekt oppgang, brannvindu/dø	7	-1 918 647		-2 851 513	-394 000	Vedtatt 2024 m/ekstraordinær innbetaling
- Prosjekt fasader og balkonger gate					*-538 000*	Prosjekt er startet opp 2025.
- Prosjekt nye vinduer					*-3 748 125*	Legges frem til avstemming årsmøte 2025
Forsikringer		-161 815	-176 010	-184 000	-185 000	
Kommunale avgifter	8	-196 572	-167 542	-198 000	-218 000	
Energi/fyring		-20 243	-5 390	-15 000	-16 000	
TV-anlegg/bredbånd		-83 592	-77 805	-83 000	-86 000	
Andre driftskostnader	9	-46 428	-68 223	-53 000	-83 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 634 797**	**-705 896**	**-3 554 463**	**-5 459 175**	
DRIFTSRESULTAT		**443 711**	**-36 340**	**13 475**	**-420 778**	
Driftresultat uten prosjekter						
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	10	30 566	21 989	20 000	18 000	
Finanskostnader	11	-102	-76	-150	2 700	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 464**	**21 913**	**19 850**	**20 700**	
ÅRSRESULTAT		**474 175**	**-14 427**	**33 325**	**-400 078**	
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		474 175	0			
Fra opptjent egenkapital		0	-14 427			

SAMEIET GIMLEVEIEN 20
ORG.NR. 988 872 105, KUNDENR. 3986

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 379	13 439
Forskuddsbetalte kostnader		38 754	13 137
Driftskonto OBOS-banken		83 548	241 805
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20 530
Sparekonto OBOS-banken		615 294	9 209
SUM OMLØPSMIDLER		**746 975**	**298 120**
SUM EIENDELER		**746 975**	**298 120**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		710 707	236 534
SUM EGENKAPITAL		**710 707**	**236 534**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 990	10 561
Leverandørgjeld		23 278	23 445
Skyldige offentlige avgifter		0	27 580
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 268**	**61 586**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**746 975**	**298 120**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Gimleveien 20

Heidi Waage Tom Sylvan Lundgreen Susanne Sørdal

Ole Martin Rødland

NOTE: 0

Siden vi har ordinær "drift og vedlikehold" og "prosjektdrift" under samme post i regnskapet, og forskjellige prosjekter, har vi forsøkt å gjøre dette mer oversiktlig ved å sette inn flere linjer (underkategorier) under "andre inntekter" og "drift og vedlikehold" i regnskapet, en linje for hver kategori. Prosjektene som trenger ny kapitalinnhenting er i blå kursiv

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	627 048
Kabel-TV	87 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**714 408**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	2 363 518
Strøm	582
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 364 100**

Budsjett 2024 inkluderte også en planlagt kapitalinnhneting på 488 000 høsten 2024. Kapitalinnhentingen ble ikke nødvendig i 2024 grunnet forsinkelser og utsatte fremtidige prosjekter.

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 329
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 766**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 885 354
Drift/vedlikehold elektro	-94 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 153
Kostnader dugnader	-2 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 017 190**

Ordinær drift og vedlikehold beløper seg til 98 543 kr, mens oppussingsprosjektene vedtatt gjennomført i 2024 (oppganger, branndører og -vinduer) beløper seg til 1 918 647 kr

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-118 016
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-196 572**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 158
Renhold ved firmaer	-28 125
Andre fremmede tjenester	-2 985
Andre kontorkostnader	-1 807
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-46 428**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 002
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 480
SUM FINANSINNTEKTER	**30 566**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	**-102**

Årsrapport for Sameiet Gimleveien 20, Regnskapsåret 2024

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Gimleveien 20 består av 16 seksjoner av eiendommen gnr 212 bnr 414 i Oslo - én næringsseksjon og 15 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i forbindelse med eierskapet til seksjonene og drift av eiendommen Gimleveien 20. Sameiet ligger i Frogner bydel i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 988 872 105.

Styret har i regnskapsåret 2024 hatt følgende sammensetning:

Styreleder	Heidi Waage
Styremedlemmer	Tomm Lundgren Susanne Sørdal Ole Martin Rødland
Varamedlem	Sonja Jing Yi Xu

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Årsregnskapet for 2024 viser driftsinntekter på 3 078 508 kr (herav 714 408 fra felleskostnader til ordinær drift og 2 364 100 fra kapitalinnhenting til oppussingsprosjekter), driftskostnader på 2 634 797 kr (herav 716 150 kr på ordinær drift), og et årsresultat på 474 175 kr (herav et overskudd på 32 206 på ordinær drift).

Årsaken til det høye årsresultatet er at oppussingsprosjektene var estimert ferdigstilt i 2024, men løp inn i 2025. Det gjenstår arbeid og utgifter i 2025 og som var tatt med i budsjett for 2024.

Styret mener at årsregnskapet er et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

2.1 Eiendeler og gjeld

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av Sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien er basert på ny taksering for alle boliger i Norge basert på kriterier som areal, beliggenhet og alder. Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene hverken hos styret eller forretningsfører.

2.2 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58344028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet ha ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

4. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

5. Arbeidsmiljø

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Sameiet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

6. Ytre miljø og sikkerhet

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølgning av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eiere og/eller brukere av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

7. Likestilling

Sameiet er positivt til likestilling og bestreber likestilling i styret. Ved regnskapsårets slutt består styret av 4 medlemmer; 2 kvinner og 2 menn, samt en kvinnelig varamedlem. Styreleder er en kvinne.

8. Sameiere og beboere

En leilighet skiftet eier i 2024. Det er nå 10 leiligheter som bebos av eiere, og 5 leiligheter samt ett næringslokale som leies ut.

9. Styrets arbeid

Styret har avholdt et årsmøte, et ekstraordinært sameiermøte og 6 fysiske styremøter i regnskapsåret 2024. I tillegg har mye styrearbeid blitt gjennomført på e-post, telefonsamtaler og en rekke uformelle møter mellom styremedlemmene, ofte flere ganger per uke.

Faste oppgaver fordelt i styret

Organisere styremøter og føre protokoll
Mottak og håndtering av post til Sameiet
Attestering av regninger
Kontaktpunkt mot HBRI, regnskapsfører
Kontaktpunkt mot beboere og sameiere
Velkomstbrev og informasjon til nye beboere

Nøkler, ringeklokker og postkasser inkludert skilting
Overvåkningssystem
Holde oversikt over beboere i seksjonene
Ettersyn av oppgang A og B
Ettersyn av fellesarealer ute (fasader og tagging)
Ettersyn av fellesarealer inne og kjeller
Vanning og luking i bakgård
Snømåking i bakgård
Holde i kontrakten med vaskebyrå
Budsjett, regnskap og årsberetning
Forsikrings- og jussaker
Planlegge og sørge for utføring av vedlikehold ved behov

Noen oppgaver utført av Styret i 2024 samt hendelser i Sameiet:

- Planlegging, oppstart, oppfølging og gjennomføring av prosjekt «branndører og brannvinduer» ifm. krav fra Brann- og redningsetaten. Alle leilighetsdører og trappebodsdører fikk montert branndører, og panelene over de gamle dørene samt de doble dørrammene ble fjernet. Trapperommet i oppgang B fikk montert brannvinduer.

- Planlegging, oppstart og oppfølging av prosjekt «oppussing oppganger». Oppgangene oppgraderes med ny fargepalett, maling av vegger, himlinger, rekkverk og vinduer. Fliser på gulv, vinylbelegg i trappetrinn, nye lamper, nytt håndgelender langs vegg, fjerning av overflødige ledninger og kabler i trapperom mm. Arbeidet pågår inn i 2025.

- Noen oppgaver inkludert i de to ovenforliggende punktene:

    - Styret har sjekket forskjellige muligheter og forhandlet med en rekke leverandører for å få gunstig pris på detaljene i oppgangene, inkludert lamper, dørhåndtak, type gulvbelegg, type gelender, ringeklokker, dørskilt, dørmatter, trappeneser mm

    - Utredet løsninger og pris for å sette inn trappetrinn i heltre istedenfor vinylbelegg. Dette ble lagt frem for seksjonseierne til avstemming. Valget ble imidlertid å gå for vinylbelegg.

    - Fått inn prisoversikt fra elektrikere og valgt elektriker til å fjerne overflødige ledninger og kabler i oppgangene.

    - Søkt Plan- og bygningsetaten om tillatelse til å sette inn brannvinduer. Etter flere møter med Byantikvaren og telefonsamtaler med PBE for å få tillatelse, fikk vi til slutt tillatelse til vanlige brannvinduer. Alternativet var et ekstra brannvindu innenfor de eksisterende.

    - Grunnet mangelfullt utførelse av arbeid med branndører og brannvinduer, ble betaling holdt tilbake og bl.a. brannkonsulent engasjert til å sjekke arbeid. Mangler er rettet opp i 2024 og 2025. Det ble en konflikt med denne entreprenøren som ble sendt forliksrådet av entreprenør, men som ble avsluttet i 2025 før forliksrådet ble videre involvert. Entreprenør har rettet opp i mangelfullt arbeid.

- Avholdt ekstraordinært sameiermøte der prosjektene «oppussing oppganger» og «branndører og brannvinduer» ble vedtatt utført. Tilbud på lån ble hentet inn, finansieringsalternativer ble lagt frem og ekstraordinær innbetaling ble vedtatt.

- Innhenting av tilbud på utskifting av vinduer i store deler av sameiet. Setningsskader i bygården og dårlig kvalitet på de vinduene som ble installert på begynnelsen av 2000-tallet samt i 2014 har

ført til mye trekk i en rekke leiligheter. Prosjektet vil bli lagt frem for avstemming for seksjonseierne i 2025.

- Fått inn ekstra tilbud på oppussing av fasade mot bakgård og valgt entreprenør. Fasaden har flere sprekker og dette må mures, hele fasaden vil bli malt, og takrenner og nedløp vil bli undersøkt og muligens reparert.

- Fått inn flere tilbud på oppussing portrom, og valgt entreprenør.

- Fått inn flere tilbud på oppgradering av kameraovervåkningssystemet i sameiet samt gjennomført oppgraderingen, da det eksisterende systemet ikke lenger fungerte tilfredsstillende.

- Byttet leverandør på vedlikehold av brannvarslingssystem da tidligere leverandør, Tyco, har sluttet med denne tjenesten. Ny leverandør er Gowens.

- Sjekket løsninger og pris for å oppgradere sameiets brannvarslingssystem til en mer moderne løsning. Styret fant at dette var for kostbart (40 000 kr) i forhold til nytten av denne oppgraderingen, og la tiltaket bort.

- Sendt ut brannvernsskriv og sjekkliste til alle seksjonseiere og beboere, samt fulgt opp dette. Dette gjøres årlig som del av brannsikringstiltakene i sameiet. Sjekklistesvarene har blitt brukt til nedforhandling av premie på sameiets gårdsforsikring.

- Forhandlet ned pris på gårdsforsikring hos Gjensidige med rundt 13 000 kr.

- Flertallet i styret ønsket å endre hvordan trappeboder disponeres. Trappebodene er fellesareal, og styret ønsket at disposisjonsrett skulle gis til fastboende seksjonseier med lengst ansiennitet ved salg. Det var imidlertid flere seksjonseiere som var uenig i dette forslaget i årsmøtet 2024. Styret kontaktet regnskapsfører OBOS sin advokat for å forstå hva som er norm og juridisk riktig i slike saker. Styret har mottatt rapport, men ønsker å vente med å behandle denne saken, og legger den foreløpig på is.

- Fulgt opp mot Brann- og redningsetaten angående 5-års plan av branntiltak. Bl.a. er ledelys blitt installert i oppgangene i 2025.

- Det ble i 2024 observert rotter i kjeller. Rentokil ble kalt inn til å håndtere, og styret fulgte opp med å sjekke feller og tømme disse. Heldigvis ble rotteproblemet løst raskt, kun 2 rotter ble observert og begge ble tatt. Rentokil mener dette er unge «streiferotter», og at det ikke har vært andre rotter i kjelleren.

- Det ble funnet det som så ut som skjeggkre i forretningslokalet, og sameiet kontaktet sameiets forsikringsselskap som gjennomførte en utredning ved å sette ut limfeller i samtlige leiligheter i sameiet. Det ble kun funnet sølvkre, ikke skjeggkre (heller ikke i forretningslokalet). Sølvkre er ikke skadelig på samme måte som skjeggkre, og de fjernes best ved å fjerne fukten som fører til sølvkreet. Det ble besluttet at hver enkel seksjon selv håndterer eventuelle sølvkre.

- Det ble funnet «majorstubiller» i (kun) en leilighet. Her er ikke vanlig å bruke gift, råd fra forsikringsselskapet er å vaske grundig og ofte, inkludert å støvsuge alle sprekker i gulv og lister, under og inni alle kjøkkenskap, under og bak komfyr, og rundt varmtvannsbereder. Støvsugerposen må kastes etter hvert bruk.

- Det var en vannlekkasje fra en trappebod med installasjon. Vannlekkasjen ble stoppet, og eier installerte ekstra sikkerhetstiltak.

- Kjøpt inn nye, pene krukker til bakgård.

- Gjennomført vårdugnad, der bakgård ble raket, spylt og beplantet, samt at fellesarealer og kjeller ble ryddet og vasket. Styret plantet nye planter i krukkene ved oppgang B sensommer. Det var meget svak deltakelse på vårdugnaden, kun to beboere stilte opp i tillegg til styret. Styret har imidlertid bedt flere av de som ikke deltok om å gjøre oppgaver i etterkant, noe som har vært til stor hjelp.

- Gjennomført høstdugnad - delvis av styrets medlemmer, delvis av beboere som ikke kunne delta på vårdugnaden. Løv ble fjernet i bakgård i flere omganger, utevann slått av, varme på takrenner slått på, utekrukker båret ned i kjeller m.m.

- Det har blitt måkt snø i bakgård på vinterhalvåret, og planter og bed er vannet og luket samt bakgård jevnlig spylt og løv fjernet på sommerhalvåret av styret.

- Det har også i 2024 vært en del jobb for styret med søppel: bortkjøring til miljøstasjonen på Smestad med gjenstander som blir lagt utenfor søppeldunkene og i kjeller, omsortering av søppel i dunkene samt fjerning av ulovlig søppel (store poser). Styret ble lei og stoppet i 2-3 uker dette arbeidet, noe som resulterte i at søppel ikke ble tømt og telefoner fra Renovasjonsetaten. Det er viktig å følge reglene her 😊.

- Diverse vedlikehold: To-tre reparasjoner av calling-anlegg inn til flere leiligheter, justering av dørpumpe port og nye inngangsdører portrom, generelt vedlikehold som smøring av dører og port, utskifting av lyspærer i oppgang og utelys

- Styret holder oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet, og oppdaterer oversikt over kontaktinformasjon, oppdaterer navn på ringeklokker og bestiller postkasseskilt.

- Styret har skrevet bekreftelser til beboere om bredbåndsutgifter, slik at beboere kan dokumentere dette for arbeidsgiver.

- Årlig kontroll av brannvarslingssystem er utført.

- Styret har fulgt opp Rasfare.no ifm. fjerning av is og snø på tak.

- Sameiet har fortsatt avtale med Stopp Tagging, og et par tagger ble fjernet i 2024.

- Ordinært renhold utføres av Dan-Åke Mattsson Renhold. Vask har stort vært redusert til portrom og port grunnet oppussingen.

- En rekke spørsmål fra beboere og sameiere har blitt besvart og håndtert.

- Det er generelt lite klager om bråk samt andre konflikter i sameiet.

- Sameiet har ingen vaktmester. Vaktmesterlignende oppgaver har blitt utført av enkelte av styrets medlemmer. Styret har også fått hjelp av en beboer, Svein-Erik Wennberg, til noen av disse oppgavene.

Sameiet har per 31.12.2024 følgende eiere:

S-01: Tore Melgaard

S-02: Egge Invest
S-03: Jens F. Naas-Bibow
S-04: Albert Anthony Diaz Prada og Peter Ramthun
S-05: Frida Fjelde Haakonsen og Ole Martin Rødland
S-06: Ole Erik Kihle / Astrid Kihle Jordan
S-07: Lene Jakobsen
S-08: Sonja Jin Yi Xu
S-09: Nina Westby Holm
S-10: Thea Marie Pettersen
S-11: Myrvete Zekaj
S-12: Tomm Lundgreen
S-13: Tomm Lundgreen
S-14: Tor Andreas Hauge Olsen
S-15: Heidi Waage
S-16: Susanne Sørdal og Svein-Erik Wennberg

Oslo, juni 2025

Heidi Waage (sign)

Susanne Sørdal (sign.)

Tomm S Lundgreen (sign.)

Ole Martin Rødland (sign.)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 20, 2025

Møtedato: 25.06.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Gimleveien 20, Waages leilighet
Til stede: 7 seksjonseiere, 4 fullmakter, totalt 11 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Heidi Waage

---

1. **KONSTITUERING**
   a. Valg av møteleder:
   Vedtak: Heidi Waage ble valgt til møteleder.

   b. Opptak av navnefortegnelse:
   De tilstedeværende var Ole Martin Rødland, Sonja Jing Yi Xu, Lene Jakobsen, Nina Westby Holm, Myrvete Zekaj, Susanne Sørdal, Heidi Waage.
   Styret hadde fullmakter fra Tomm Lundgreen (2 seksjoner), Egge Invest, Tor Andreas Hauge Olsen

   c. Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne:
   Vedtak: Heidi Waage ble valgt til referent, Myrvete Zekaj ble valgt som protokollvitne.

   d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt:
   Det ble foreslått å erklære møtet for lovlig innkalt.
   Vedtak: godkjent.

   e. Godkjennelse av dagsorden:
   Vedtak: godkjent.

2. **ÅRSBERETNING 2024**
   Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått. Det var ingen kommentarer.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024 – med budsjett for 2025**
   a. Styrets resultatregnskap og balanse for 2024, samt budsjett for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
   Vedtak: godkjent.

   b. Årets resultat på 474 175 foreslås overført til opptjent egenkapital.
   Vedtak: godkjent.

4. **VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER FREMOVER**
   Waage opplyste om status på oppussingsprosjekter og vedlikeholdsprosjekter fremover:
   - Oppussing oppganger
   - Branndører og brannvinduer (ferdigstilt)
   - Reparasjon av skader på fasade mot bakgård
   - Reparasjon fasade mot gate samt balkonger mot gate
   - Utskifting av vinduer i sameiet

Org nr 988 872 105, Gimleveien 20, 0266 OSLO

5. **GJENNOMFØRING AV PROSJEKTER**
   Reparasjoner av fasader og vedlikehold av balkonger mot gate er nødvendig vedlikehold, bl.a. for å reparere sprekker, fjerne løs mur samt hindre fukt ned i balkongfundament. Disse prosjektene vil bli gjennomført i 2025. Vindusprosjektet er også nødvendig vedlikehold, og vil gjennomføres 2025/2026 om vedtatt i årsmøtet.

   Avstemming: Gjennomfør vindusprosjektet (ja / nei)
   - Ja: 6 stemmer
   - Ja, kun hvis lånefinansiering av vindusprosjektet: 3 stemmer
   - Nei: 2 stemmer

   Siden det ble vedtak om ekstraordinær innbetaling (punkt 6 nedenfor), betyr det:
   - Ja: 6 stemmer
   - Nei: 5 stemmer

   Vedtak: Vindusprosjektet vil bli gjennomført

   Avstemming: Utfør vindusprosjektet i a) 2025 eller b) 2026
   - 2025: 9 stemmer
   - 2026: 2 stemmer

   Vedtak: Vindusprosjektet vil bli utført med oppstart i 2025

6. **KOSTNADER PROSJEKTER OG FINANSIERINGSALTERNATIVER**
   Styret gjennomgikk utsendte oversikt over kostnadene per prosjekt per seksjonseier samt finansieringsalternativene for å finansiere vindusprosjektet (som er på avstemming). Det er to alternativer:

   Alternativ 1, ekstraordinær innbetaling: Hver sameier betaler sin del av kostnadene, og finansierer dette privat. Renter på privat boliglån vil for de fleste bli vesentlig lavere enn på lån gjennom sameiet. Blir dette vedtatt, må alle seksjonseiere foreta en ekstraordinær innbetaling.

   Alternativ 2, lån igjennom sameiet: Sameiet tar opp lån som vil bli nedbetalt gjennom økte felleskostnader. Hvis lån blir vedtatt, må alle seksjonseierne ta opp dette lånet. Hver seksjonseier kan imidlertid velge å innfri sin andel av lånet når de måtte ønske, men må da innfri hele summen. Lån til boligsameier er relativt dyre, de vil koste mer enn et typisk boliglån. Sameiet er ansvarlig for misligholdte lån, eventuelle mislighold må dekkes inn gjennom felleskostnadene.

   Avstemming: a) ekstraordinær innbetaling eller b) lån og økte fellesutgifter
   - Ekstraordinær innbetaling: 8 stemmer
   - Lån: 3 stemmer

   Vedtak: Ekstraordinær innbetaling

7. **FELLESUTGIFTER**
   Styret foreslår å øke fellesutgifter med 5,3% i 2025, basert på økninger i bl.a. kommunale avgifter (9%) og konsumprisindeksen (3%). Tar vi de faktiske økte kostnadene vi vet om, samt 3% på resten av de estimerte kostnadene i 2025, får vi en nødvendig økning på 5,3% for å dekke dette. Økningene i fellesutgiftene ble enstemmig godkjent.
   Vedtak: godkjent.

8. GODTGJØRELSER
Styret redegjorde for nivået på styrehonoraret, som er foreslått satt til 50 000 kr. Styrehonoraret ble enstemmig godkjent.
Vedtak: godkjent.

9. INNKOMNE FORSLAG
Styret har foreslått noen endringer i sameiets vedtekter. Endringene ble lagt frem og enstemmig godkjent.
Vedtak: godkjent

10. VALG AV TILLITSVALGTE
Arbeidsbelastningen for styret har vært stor de siste to - tre årene. Styret ser det derfor hensiktsmessig å øke styret med én person inntil arbeidsbelastningen blir mindre. Lene Jakobsen stilte til valg som styremedlem. Resten av styret stilte til gjenvalg. Forslag til styre 2025/2026 ble enstemmig godkjent.

a. Valgt styreleder: Heidi Waage
b. Valgte styremedlemmer: Susanne Sørdal, Tomm Lundgren, Ole Martin Rødland, Lene Jakobsen
c. Valgt varamedlem: Sonja Jing Yi Xu

11. ANNET
Det kom ikke opp andre saker.

Oslo, 29.06.2025

Heidi Waage (protokollfører)

Myrvete Zekaj (protokollvitne)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 20, 2024

Møtedato: 19.06.2024
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Gimleveien 20, Waages leilighet
Til stede: 8 seksjonseiere, 1 representant med to fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Heidi Waage

---

1. **KONSTITUERING**
   - **a.** Valg av møteleder:
     Vedtak: Heidi Waage ble valgt til møteleder.
   - **b.** Opptak av navnefortegnelse:
     De tilstedeværende var Nina Westby Holm, Frida Fjelde Haakonsen, Ole Martin Rødland, Myrvete Zekaj, Sonja Jing Yi Xu, Susanne Sørdal, Tomm Lundgren, Heidi Waage. Ole Martin Rødland hadde fullmakt fra Thea Marie Pettersen og Peter Ramthun.

     Ny seksjonseier Lene Jakobsen, med overtagelse av seksjon i slutten av juni, deltok som observatør.
   - **c.** Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne:
     Vedtak: Heidi Waage ble valgt til referent, Ole Martin Rødland ble valgt som protokollvitne.
   - **d.** Spørsmål om møtet er lovlig innkalt:
     Det ble foreslått å erklære møtet for lovlig innkalt. Vedtak: godkjent.
   - **e.** Godkjennelse av dagsorden:
     Vedtak: godkjent.

2. **ÅRSBERETNING 2023**
   Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Waage redegjorde for styrets faste oppgaver, ad hoc oppgaver og større oppgaver gjennomført i perioden.
   Vedtak: godkjent.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023 – med budsjett for 2024**
   - **a.** Styrets resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
     Vedtak: godkjent.
   - **b.** Årets resultat på -14 427 kr. foreslås overført fra opptjent egenkapital.
     Vedtak: godkjent.
   - **c.** Budsjett for 2024 ble gjennomgått. Sameiet gjennomfører et stort oppussingsprosjekt i 2024: renovering av trappeoppganger samt pålagt installasjon av branndører og brannvinduer. Dette fører til større «andre inntekter» og utgifter under «drift og vedlikehold» enn normalt.
     Vedtak: godkjent

Sameiet Gimleveien 20

Org nr 988 872 106, Gimleveien 20, 0266 OSLO, https://sites.google.com/view/gimleveien20

4. **VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER FREMOVER**
   Waage opplyste om status på oppussingsprosjekt og vedlikeholdsprosjekter fremover:
   - Oppussing oppganger
   - Brannsikkerhetstiltak
   - Reparasjon av skader på fasade mot bakgård
   - Mulig utskifting av noen / alle vinduer
   - Mulig vedlikehold av balkonger mot gate

   Styret vil sende ut informasjon om disse på et senere tidspunkt. Møtedeltakerne følte at vinduer bør være et prioritert prosjekt (se «Annet»)

5. **FELLESUTGIFTER**
   En gjennomgang av økte kostnader viser at kommunale utgifter har økt med 16,1% så langt i 2024. Samtidig har andre faste utgifter som forsikring og bredbånd, økt betraktelig. Disse tre utgiftene utgjør alene en økning på 43 000 kr. Styret anbefaler en økning i fellesutgifter på 7%, som utgjør 46 868 kr.
   Vedtak: godkjent.

6. **GODTGJØRELSER**
   Styret redegjorde for nivået på styrehonoraret, som er foreslått satt til 50 000 kr.
   Vedtak: godkjent.

7. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **a.** Disponering trappeboder:
     Trappebodene er fellesareal. Styret foreslår en oppdatering i vedtektene om at trappebodene er felleseie og ikke tilhører leilighetene som disponerer dem. Ved salg av leiligheten vil disposisjonsretten til trappeboden gå tilbake til Sameiet og vil bli fordelt etter ansiennitet og ønske.

     Det ble en diskusjon rundt dette. Flere disponenter av trappeboder var til stede og opplyste bl.a. om at de har kjøpt leilighet med informasjon om at det fulgte disposisjonsrett til trappebod med leliligheten, og at trappeboden var nødvendig for dem.

     Aksjon: Det juridiske rundt trappebodene må avklares. Styret tar dette videre.
   - **b.** <u>Bruk av trappeboder:</u>
     Fra gammelt av har to leiligheter som disponerer trappeboder hatt henholdsvis en varmtvannsbereder og en vaskemaskin i boden. Dette kan bl.a. medføre vannskade og økt brannfare. Det er ikke ønskelig med slike faste installasjoner i trappebodene. Styret har forståelse for at det er vanskelig å endre dette for de berørte leilighetene på kort sikt, men mener dette må endres på lengre sikt, eventuelt ved neste salg av leilighet eller neste renovering av bad/kjøkken. Styret ønsker å oppdatere vedtektene med krav rundt dette: «Det kan ikke være faste installasjoner i trappeboder eller kjellerboder»
     Vedtak: godkjent.
   - **c.** Styret ønsker å oppdatere vedtektene med krav om at det ved oppussing i leiligheter må sikres tilgang til, og nok rom rundt, stigerør og vannlås.
     Vedtak: godkjent

Transaksjon 09222115557821426[illegible] BEST SIGNATURE Signert HW, OMR

8. VALG AV TILLITSVALGTE

a. Valgt styreleder: Heidi Waage
b. Valgte styremedlemmer: Tomm Lundgren, Susanne Sørdal, Ole Martin Rødland
   Valgt varamedlem: Sonja Jing Yi

9. ANNET

a. Det kom spørsmål om bytte av vinduer i sameiet. Møtedeltakerne ønsket at dette skulle være prioritert da flere hadde problemer med trekkfulle vinduer. Noen møtedeltakere ønsket mulighet til å bytte vinduer tidligere om det tar lang tid å starte opp vindusprosjektet. Styret informerte om at vindusprosjektet allerede har høy prioritet, og det er neste prosjekt på vedlikeholdslisten.
   Aksjon: Styret vil sende ut informasjon om hvordan seksjonseiere kan bytte ut vinduer før prosjektet starter opp. Det er en del arbeid som styret må utføre før noen vinduer byttes ut, bl.a. velge ut type, modell, farge og utforming på vinduer
b. En enhet har problemer med callingssystemet.
   Aksjon: Styret vil kartlegge om flere leiligheter har problemer og få inn Assistentpartner til å se på problemet.
c. Styret har fortsattproblemer med at søppel ikke blir sortert riktig og avfall må kjøres til miljøstasjon. Når styret ikke sorterer feilsortert søppel, blir ikke søppeldunkene tømt, dette skjedde ved flere anledninger i vår.
   Aksjon: styret sender mer hyppige påminnelser om søppelsortering, gjerne med bilde
d. Det kom et forslag om å benytte Vibbo til informasjonsdeling i sameiet
   Aksjon: utred om Vibbo er en god løsning for sameiet (priser, funksjonalitet). Vara-medlem vil sette opp Vibbo for sameiet hvis løsningen blir valgt
e. En møtedeltaker var ikke klar over at sameiets felles brannvarslingssystem ikke varslet direkte til brannvesenet. Dette er bl.a. beskrevet i brannsikkerhetsskrivet som sendes ut årlig, men det viser at dette ikke er tilstrekkelig informasjon.
   Aksjon: styret følger opp med aksjonspunkter for å sikre at alle er fullt informert

Oslo, 23.06.2024

Heidi Waage (protokollfører)

Ole Martin Rødland (protokollvitne)

Vedtekter for Sameiet Gimleveien 20

vedtatt på sameiermøtet 02. desember 2014

§ 1 Sameiet
Sameiets navn er Sameiet Gimleveien 20. Sameiet består av 16 seksjoner av eiendommen gnr 212 bnr 414 i Oslo. Sameiets medlemmer er innehaverne av disse 16 seksjonene (sameierne).

§ 2 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i forbindelse med eierskapet til seksjonene og drift av eiendommen Gimleveien 20.

§ 3 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler, samt rett til bruk av fellesarealer. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade for andre sameiere.

§ 4 Rådighet over seksjonen
Sameieren har rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Ved salg av seksjonen kreves styrets skriftlige godkjennelse av erververen. Godkjennelse kan først gis etter at erververen skriftlig har vedtatt sameiets vedtekter og husordensregler, men kan for øvrig bare nektes av saklige grunner. Styret kan gi fullmakt til godkjennelse av erverv av seksjoner.

Før utleie begynner plikter sameieren å gi styret skriftlig melding om leietager(e)s navn og fødselsnummer, samt gjøre leietager(ne) kjent med bestemmelsene i sameiets vedtekter og husorden.

§ 5 Sikkerhet for fellesutgifter
Sameiet har tinglyst panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Ved mislighold overfor sameiet, som for eksempel manglende innbetaling av fellesutgifter, er styret berettiget til å kreve pantet realisert for å dekke sameiets tilgodehavende.

§ 6 Aktsomhets- og vedlikeholdsplikt
Enhver sameier plikter å behandle seksjonen med tilleggsdeler og fellesarealer med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Ildsteder inklusive forgreningspunkt til pipe og pipevegg som vender inn mot seksjonen omfattes av vedlikeholdsplikten. Eiere av loftsleilighetene plikter å sørge for at varmekabler på terrassene til enhver tid er påsatt i kuldeperioder, slik at lekkasjer til leiligheter under unngås.

I 2025 settes det inn nye vinduer og branndører i alle seksjoner. Sameier har ansvar for at det ikke males over tetningslister på vinduer og dører, samt å ikke påføre skader på branndør grunnet bruk

av spiker el. Skader som påføres vindu el dør ved slik uvøren handling vil sameier selv måtte erstatte. Brannsikkerheten er oppgradert etter dagens standard og retningslinjer.

Styret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på. Unnlater sameieren å foreta slikt vedlikehold, kan styret få vedlikeholdet utført for sameierens regning. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av styret.

Enhver sameier plikter å varsle om endringer og sikre at informasjonen om egen seksjon i sameiets interkontrolldokumentasjon er korrekt.

Skade på eiendommen og dens fellesområder som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved utføring av VVS- og EL-arbeid i leiligheter plikter eier å benytte sertifiserte håndverkere med ansvarsforsikring. Ved avvik fra denne regelen vil eier selv belastes egenandelen ved skade og eventuelt også belastes for økning /manglende reduksjon i forsikringspremie hvis dette blir et resultat av skaden.

Ved oppussing/ombygging av bad må det påses at det er nok rom rundt stigerør til utskiftning og reparasjon, samt enkel tilgang til stoppekran. Styret skal informeres og få tilgang til kontroll i etterkant.

Samtlige trappeboder og kjellerboder er sameiets fellesområde. Enkelte seksjonseiere har bruksrett til disse bodene. I bruksretten er det ikke lov med faste installasjoner eller installasjon av noe som har med rørsystemer og vann. I dag finnes det allerede noen slike ulovlige installasjoner som ved salg av seksjon må fjernes og boden settes til sin opprinnelig stand. Disse kostnadene dekkes av sameier selv.

I fellesområder som portrom, trappeoppganger og kjeller er det ikke lov til å oppbevare eller lade El-sykler og El-sparkesykler.

Sameiet har videoovervåking av fellesområdet av hensyn til beboernes sikkerhet. Styret har adgang til å sjekke opptak ved tegn på uregelmessigheter og forøvrig i henhold til gjeldende personvernregler

§ 7 Husordensregler
Sameiermøtet kan fastsette husordensregler for sameiet. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens/beboerens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8 Styret
Sameiet skal ha et styre med tre til fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Avgjørelser som kan treffes med alminnelig flertall av sameiermøtet kan også treffes av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrelederen og et styremedlem i felleskap.

§ 9 Styrets ansvar
Styret har ansvar for og treffer avgjørelse om ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene. Det påligger styret å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

Utskifting av inngangsdører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan og forutgående godkjenning av styret.

Styret forvalter sameiets interkontrolldokumentasjon. Herunder skal styret til enhver tid ha full oversikt over alle pipeløp og alle ildsteder i alle seksjoner med tilhørende offentlige godkjennelser, og forøvrig ethvert tiltak som krever særskilt melding til bygningsmyndigheter. Sameiets internkontrolldokumentasjonen skal alltid være tilgjengelig for alle sameiere.

Den enkelte sameier må ikke foreta tilbygg/påbygg eller andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene uten forutgående skriftlig godkjennelse av styret.

§ 10 Driftsbudsjett
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter styret årlig månedlig beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til sameiets bankkonto. De stipulerte beløp kan endres av styret dersom de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter betales av den enkelte sameier i henhold til sameierbrøken.

Den enkelte sameier innbetaler månedlig det fastsatte a konto-beløpet til dekning av fellesutgifter. Sameierens plikt til betaling av fellesutgifter løper inntil styret har gitt skriftlig godkjennelse av ny eier av den aktuelle seksjonen.

§ 11 Mislighold og fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter gjennom brudd på vedtekter, husordensregler eller vedtak fra sameiermøtet, kan styret pålegge vedkommende sameier å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 27. Begjæring om fravikelse kan tidligst fremsettes samtidig med at det gis pålegg om salg.

Etter reglene i denne bestemmelsen kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12 Særlige rettigheter
Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13 Sameiermøte
Ordinært sameiermøte i sameiet avholdes hvert år innen utgangen av juni. I ordinært sameiermøte behandles: 1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår 2. Godkjennelse av budsjett 3. Valg av styre 4. Valg av revisor 5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 og maksimalt 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

I sameiermøtet fattes beslutninger med alminnelig flertall. Hver seksjon har én stemme. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt ved sameiermøtets begynnelse.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem har rett til å være tilstede på sameiermøtet med rett til å uttale seg. Sameier har rett til å møte med rådgiver. Sameiermøtet kan gi rådgiveren tillatelse til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over sakene som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

§ 15 Vedtektsendringer
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16 Forretningsfører, regnskap og revisjon
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette, fastsette instruks og lønn for, føre tilsyn med og si opp forretningsføreren. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Husordensregler for Sameiet Gimleveien 20

Vedtatt på sameiermøtet 19. mai 2015

1. Beboernes gjenstander må ikke etterlates på gårdsplass eller trapperepos, i portrom, trappeoppgang, korridorer eller felles kjellerrom. Ved brudd på reglene kan styret ordne med bortkjøring/opprydding for den aktuelle sameiers/beboers regning

2. Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Alt avfall skal legges i søppelcontainere. Søl rundt søppelcontainerne må unngås. Sykler skal kun plasseres i sykkelstativene, eller i kjeller på vinterstid. Det er satt opp egne låseringer for barnevogner i portrommet. Barnevogner kan også plasseres ved sykkelstativene. Det er eiers ansvar at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene, inkludert i bakgård og blomsterbed. Ved brudd på disse reglene kan styret ordne med bortkjøring / opprydding for den aktuelle sameiers/beboers regning. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på alle sameiets fellesområder. Styret kan gi dispensasjon

3. Port og oppgangsdører skal alltid være låst

4. Ringeklokker og postkasser skal være merket i tråd med sameiets felles standard. Styret kan i denne forbindelse bestille skilter for den enkelte sameiers/beboers regning

5. Vinduene i oppgangen skal ikke stå åpne om natten, og heller ikke i regn og blåst. Dersom en sameier/beboer finner det nødvendig å sette opp dør eller vindu i trappeoppgangen, plikter vedkommende sameier/beboer å påse at døren/vinduet blir stengt igjen, og er erstatningspliktig for skader/tap som måtte oppstå

6. Sameiere/beboere i seksjoner med balkong plikter å fjerne snø og is på denne. Dersom plikten ikke overholdes, er sameieren/beboeren ansvarlig for skade som måtte oppstå

7. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon slik at det ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og ro. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i leiligheten. Natt til lørdag og natt til søndag skal det være nattero i leiligheten mellom kl 2400 og 0700. I natterotiden skal det ikke spilles høy musikk, benyttes vaskemaskin, tørketrommel eller andre apparater som kan sjenere omgivelsene

8. Skal det arrangeres selskaper eller lignende som vil pågå i natterotiden, skal beboerne i de tilstøtende seksjonene varsles på forhånd. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo

9. Styret kan innkalle til dugnad med minst åtte dagers varsel. Styret kan innkreve et gebyr på kr 1000 fra seksjoner som ikke deltar på dugnaden

10. Retningslinjer ved oppussing og/eller flytting:

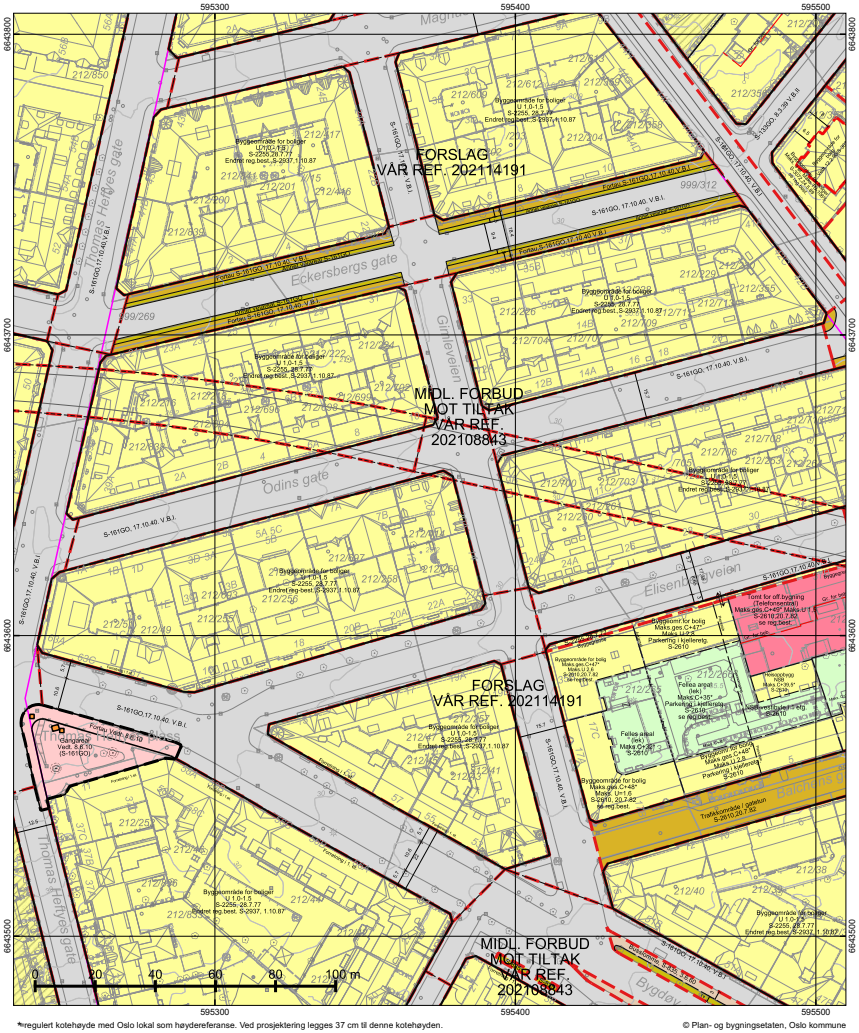
- Port og oppgangsdører skal kun stå i åpen stilling når materialer bæres ut og inn og "bærerne" hele tiden befinner seg i portrommet. Skal ting bæres fra bil og opp i leilighet (eller omvendt), må det først bæres inn i portrommet, som deretter lukkes igjen, før de bæres videre opp til leiligheten (eller ut på gaten). Når dette er gjennomført skal også oppgangsdøren lukkes med en gang

- Søppel og materiale skal ikke lagres i portrom eller på fortau i mer enn 72 timer, ønsker man dispensasjon fra dette kan styret kontaktes

- Håndverkere eller eier må regelmessig gå over fellesområdene og koste opp diverse bøss, tørke av flekker på vegger, dører osv., samt foreta en grundig nedvasking når arbeidet er ferdigstilt. Sagmugg og rusk som samler seg mellom skiferhellene i bakgård skal fjernes

- Håndverker eller eier må gå over med korrekt maling og flikke over eventuelle skader på f.eks. dører og vegger i oppgang, portrom og bakgård når oppussing er ferdigstilt. Fargekode fås av Styret. Alle typer skader må utbedres

* * *



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

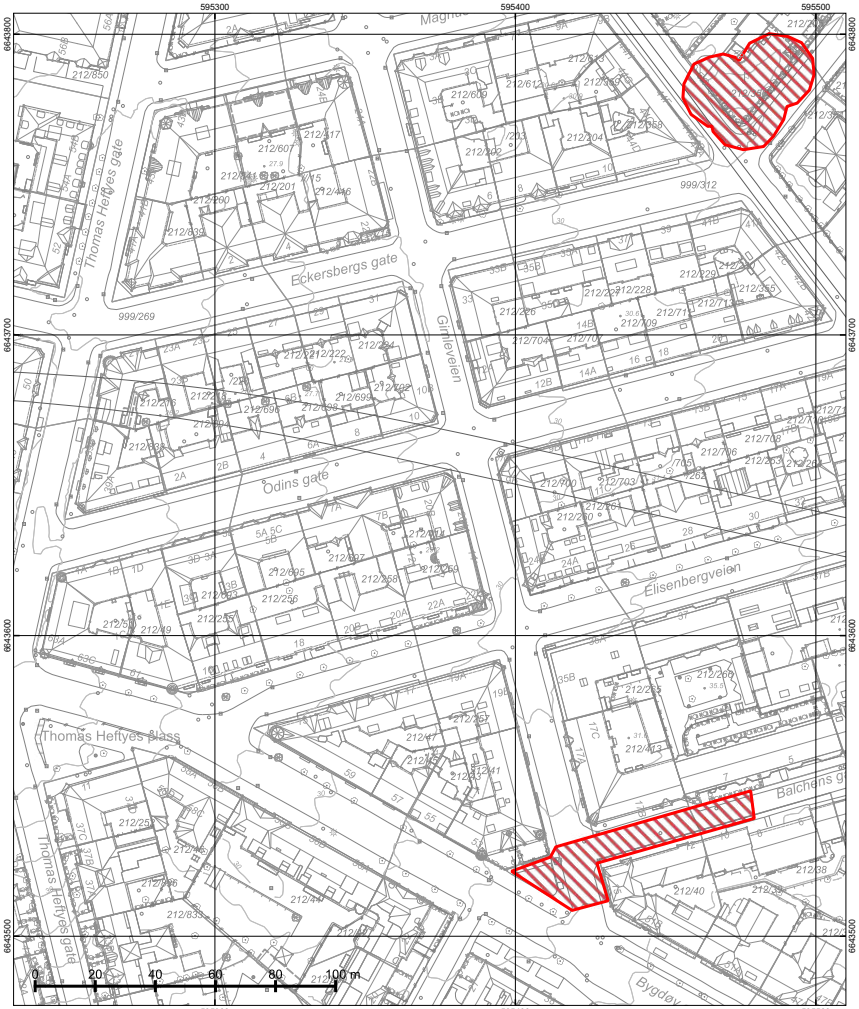
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144981/ 86514691
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: GIMLEVEIEN 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/414

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

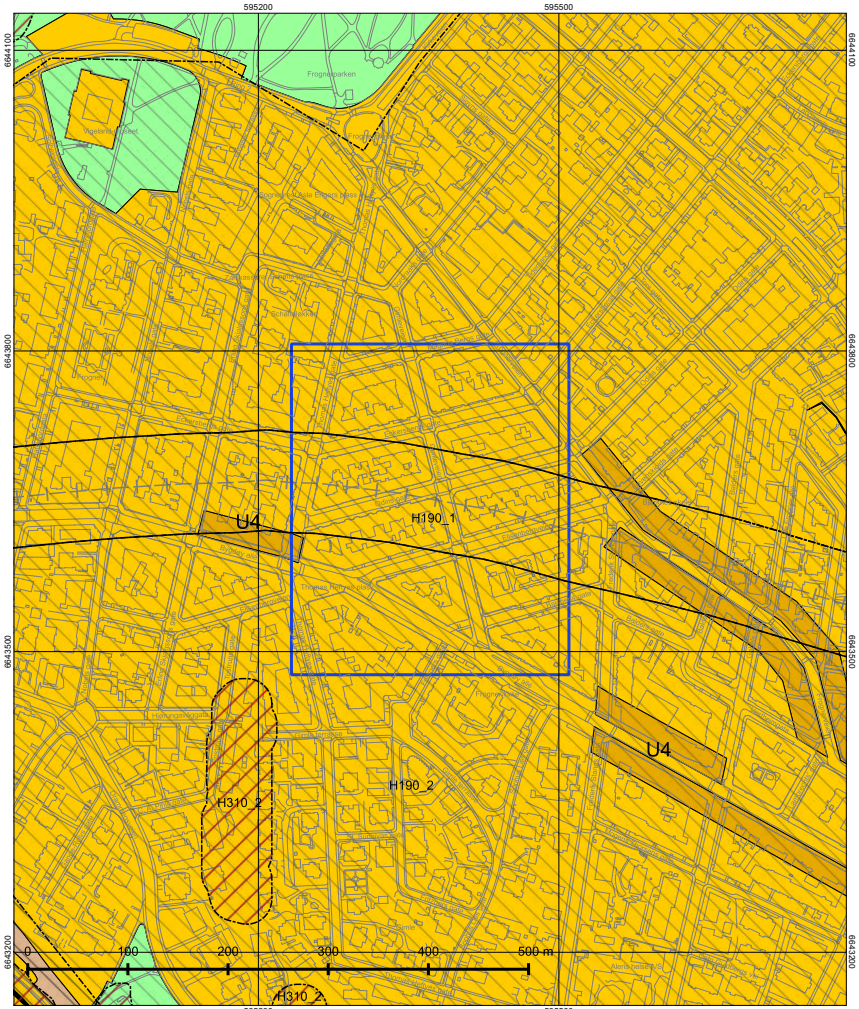
Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144981/ 86514691
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: GIMLEVEIEN 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/414

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144981/86514691
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
GIMLEVEIEN 20B

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514691
8609671

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 414

Vi viser til bestilling av 20250624 for GIMLEVEIEN 20B.

GNR. 212 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.1897.

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

430 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

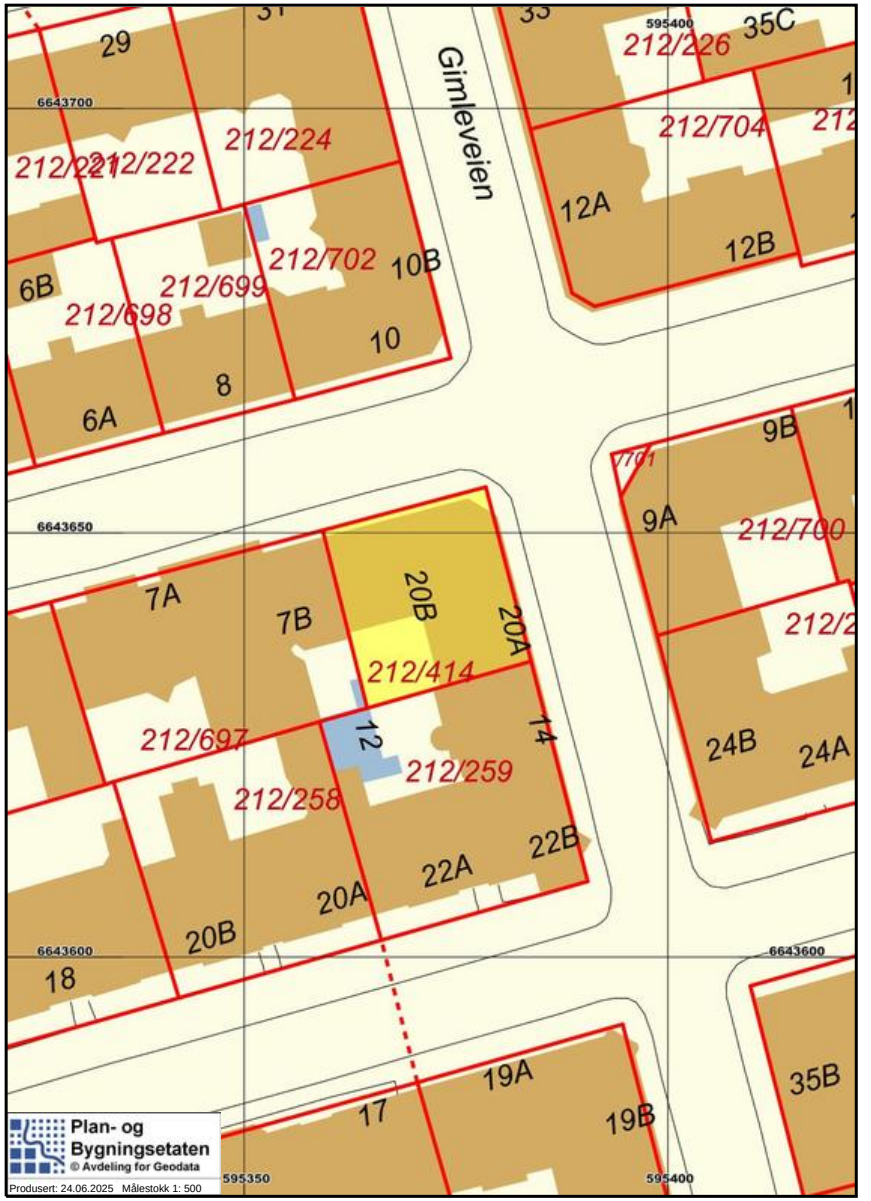
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194000560

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

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

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

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

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

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

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

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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).

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

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr. jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201284
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 204/Kommuneplan 2015 - Oslomodellen - Smart, trygg og grønn.

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

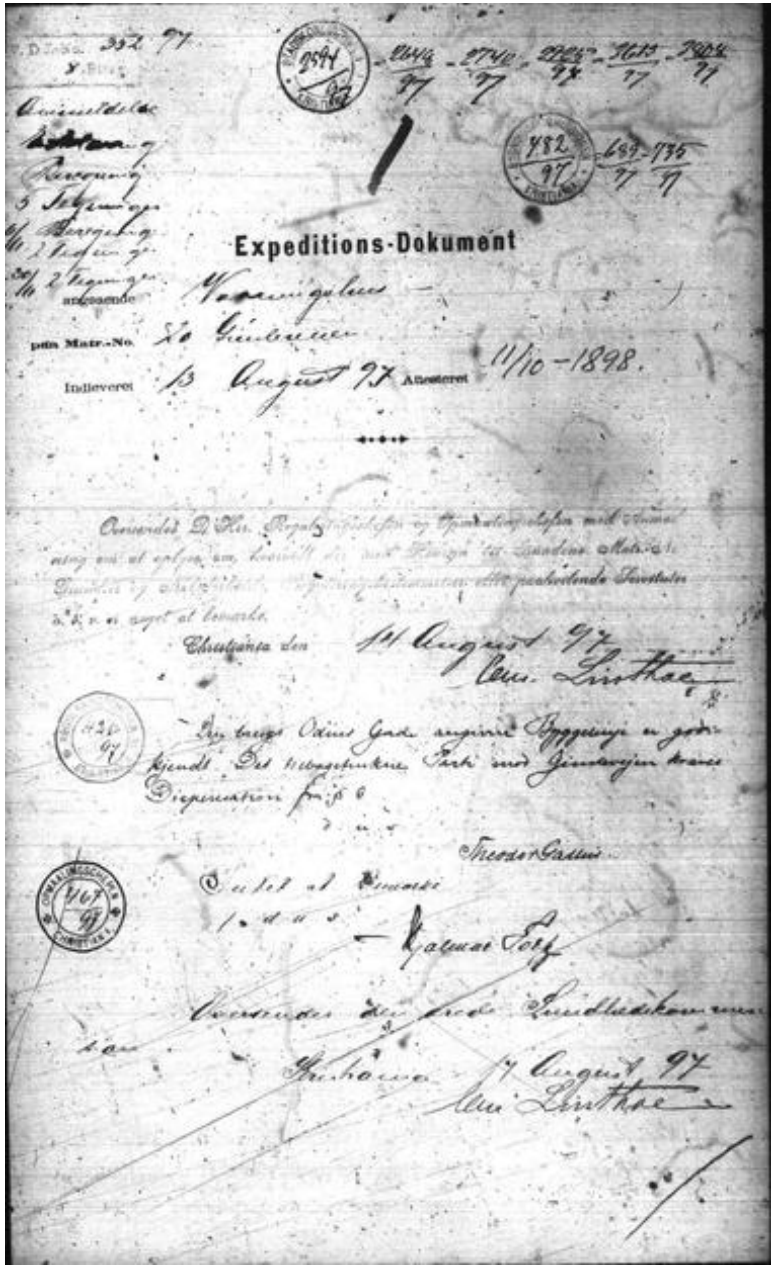
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Expeditions-Dokument

Indleveret 13 August 97 Afsteneret 11/10-1898.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 Pb 7210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

A/ Innstallering av bad og w.c.
i 2.3.4.etg.

Arbeidssted	Akt.nr.	Løpenr.
Gimlevn.20		70/2596

Byggherre

Solveig Steen Kristiansen.
Gimlevn.20.

Oslo 3.

Ansvarshavende

Overing.Björn Sollid,
c/o ing.Thor Furuholmen A/S,
Karl Johannegt.39,

Oslo 1.

IM/SP

Dato
22.mars 1972

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

H.Kraft-Andreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelsen av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarme, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

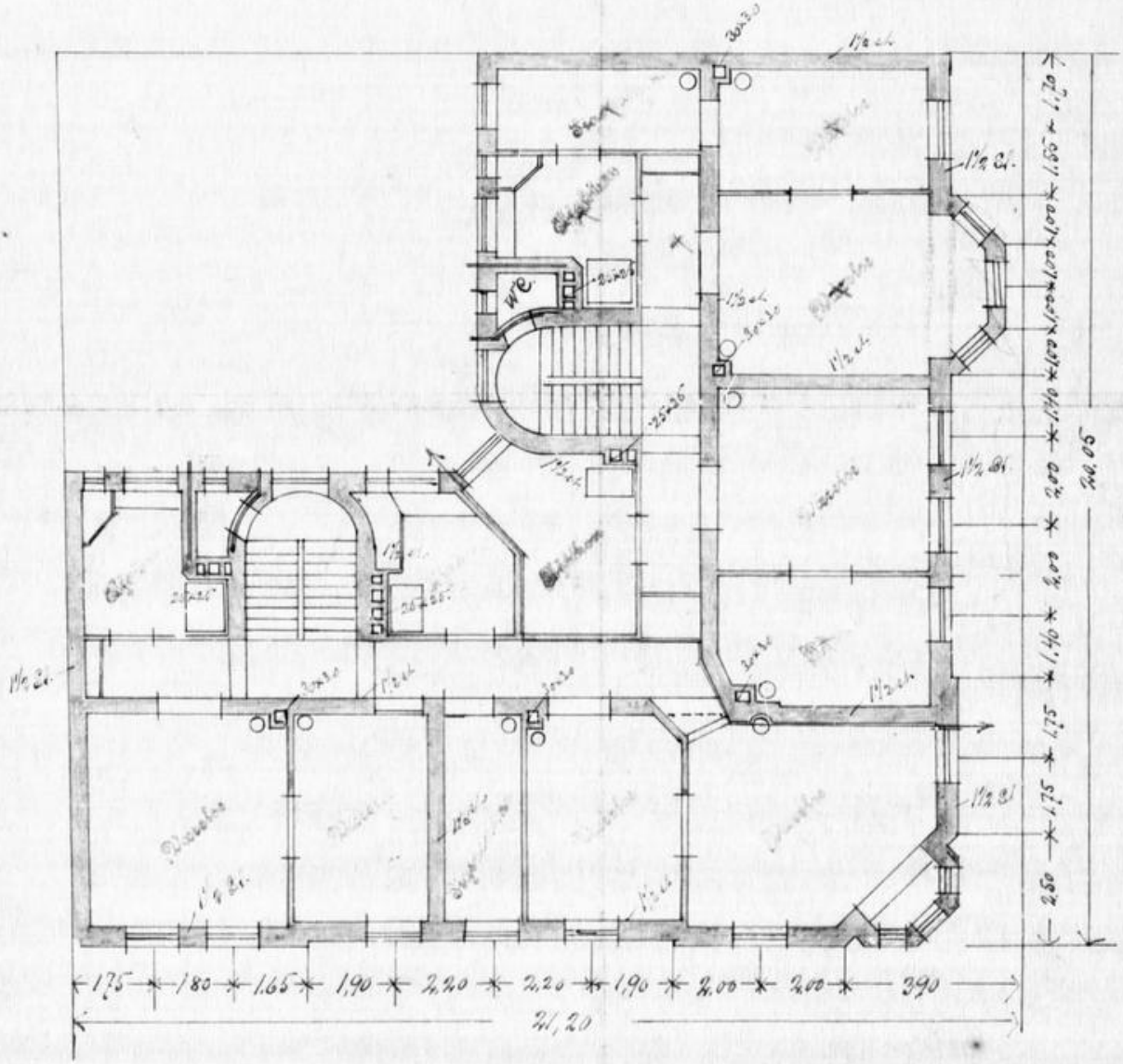
Situeeren № 20

1294. 97 I.

2594
97

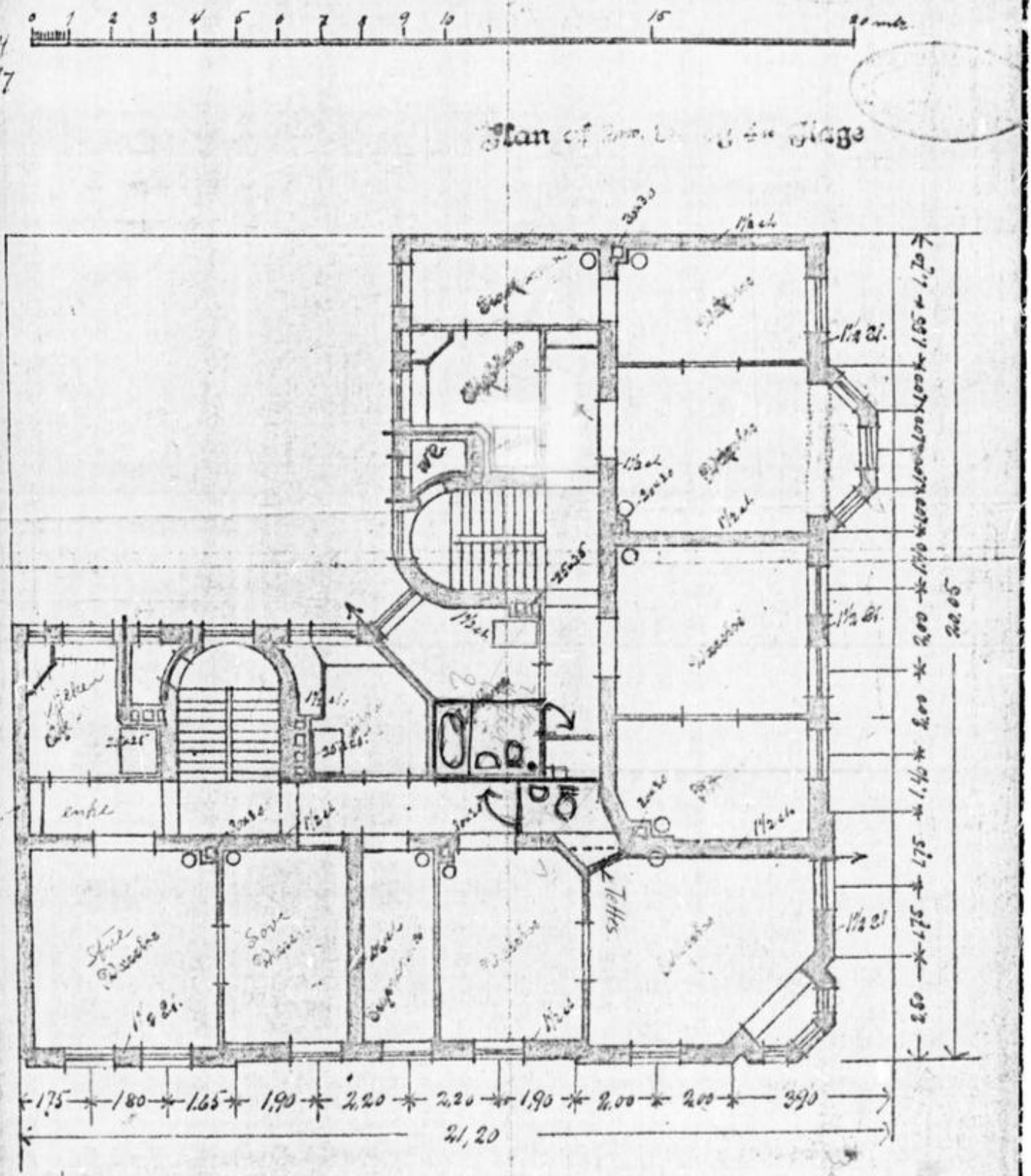
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 mtr.

Plan of [illegible] Etage



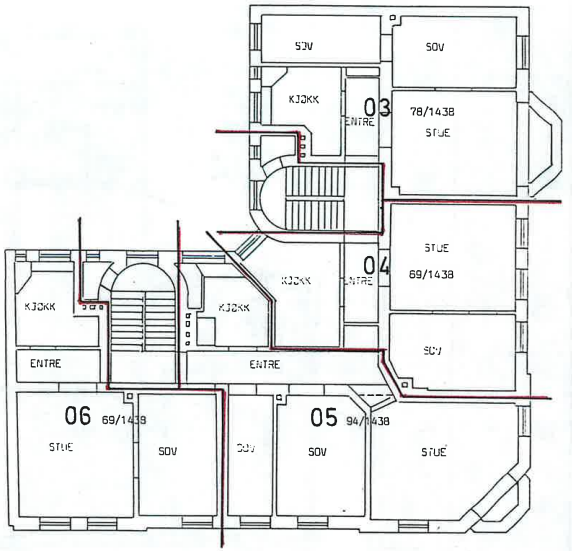
Linieveien Nr. 20

/296. 97. L



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/60684/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:58

PLAN 2.ETASJE: SEKSJON 03 : 78/1438
SEKSJON 04: 69/1438
SEKSJON 05: 94/1438
SEKSJON 06: 69/1438



GIMLEVEIEN 20.
PLAN. 2.ETASJE .

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/KATINKA KREFTING HODNUNGSETH
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0333/25
Vår referanse: 3783468/26679780
Bestilling: C3 2025-06-25 51

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2918	105	8.3.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	414	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
8.MAR.83 002918
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

B e g j æ r i n g
til
Byskriveren i Oslo

Vedr: Eiendommen Gimleveien 20, gnr. 212, bnr. 414
seksjon nr. 1 til og med 14.

På grunn av rehabilitering av kjeller begjæres fordelingen av kjellerboder til den enkelte seksjon i begjæring av 17.2.1976, tinglyst 22.3.1976, strøket på den enkelte seksjon.

Samtidig ber vi om at følgende blir tilføyet på den enkeltes seksjons grunnbokblad:

"Hver seksjon disponerer kjellerbod(er) etter sameiets anvisning".

Oslo, den 7. februar 1983.

Seksjon 1 .....
Seksjon 2 .....
Seksjon 6 ..... Lars Hole Emma M. Rygelvig
Seksjon 8 ..... Catrinne Jvell
Seksjon 14 .....
Seksjon 3 - 4 - 5 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 .....

Riktig gjengitt
Ruth G. Lien
ekspedient

Skatteetaten

Dato
26.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 414 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Gimleveien 20B, 0266 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 667 274
Som sekundærbolig:	kr 6 669 096

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gimleveien 20B

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	16 min 1.3 km

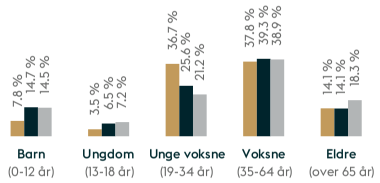
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	2 min 0.2 km
Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	4 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	12 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	15 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0333/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gimleveien 20B 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 414, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no