NORDVIK

Gimleveien 22B

2 soverom | 96 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gimleveien 22B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
20 Om boligen
33 Nabolagsprofil
35 Tilstandsrapport
59 Egenerklæringsskjema
67 Kontaktinfo
70 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73 Forbrukerinformasjon om budgivning
74 Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.04.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat, klassisk og nyoppusset leilighet med balkong og høy standard fra 2025/2026. To soverom mot bakgård. Bør sees!

Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**229 968,-**
Totalpris	**14 129 968,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 617,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

GIMLEVEIEN 22B
Presentert av Vilde Nadden

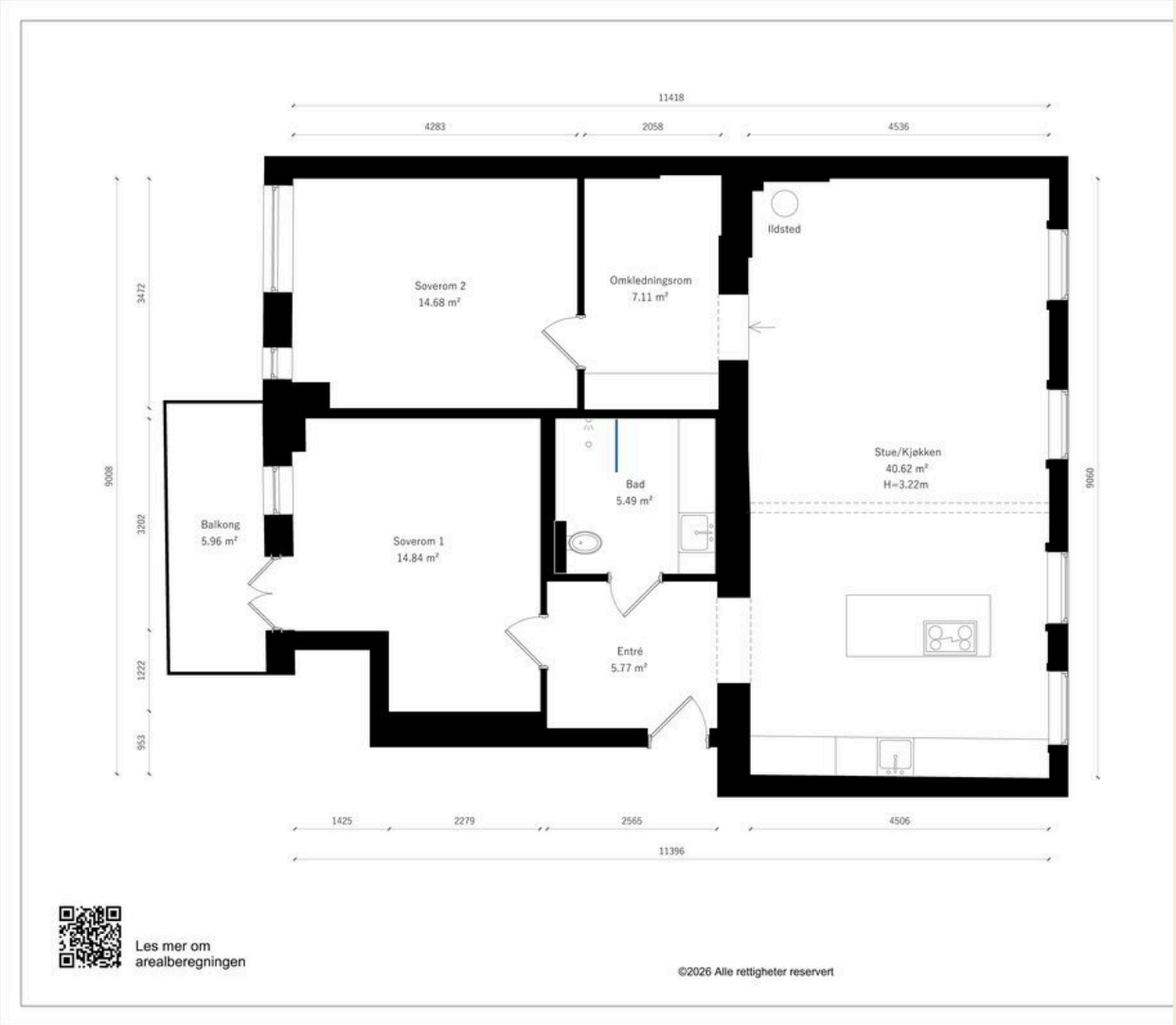
En klassisk og nyoppusset leilighet med en svært attraktiv beliggenhet på Frogner, like ved Frognerparken.

Leiligheten er oppusset i 2025/2026 til en gjennomgående høy standard, med nøye utvalgte materialer fra anerkjente leverandører. Her får du en harmonisk kombinasjon av klassiske detaljer og moderne komfort – der hvert valg er gjort med omtanke.

Svært god og funksjonell planløsning
Takhøyde på ca. 3 meter som gir en luftig romfølelse
Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm
Solrik balkong på ca. 6 kvm, vendt mot rolig bakgård
Gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad
Eksklusivt KVIK-kjøkken med stilrent design
Materialvalg fra anerkjente leverandører
To romslige soverom mot bakgård + kontor/walk-in-closet
Klassisk bygård med god vedlikeholdshistorikk

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm








RIUS FABRE
PARASOL
500 ml
AVABO























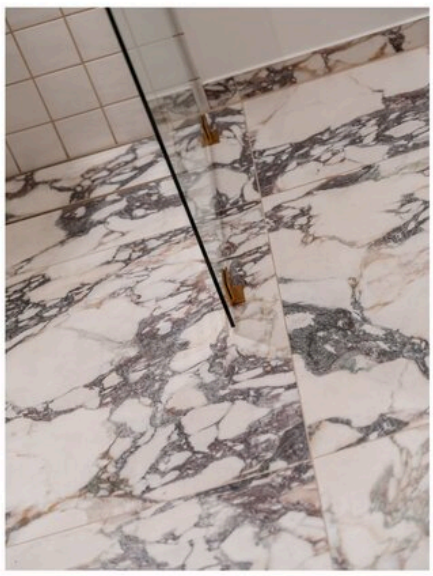
Fra gangen har man inngang til dette flotte badet som også er nytt i 2025/2026.





Påkostet innredning i klassisk stil. God plass til oppbevaring i servantskap.

Vakre gulvfliser med gulvvarme under. Praktisk med glassdør i dusjen og regnfallsdusj.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0366/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gimleveien 22B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 416 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 416, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Borettslaget Gimleveien 22, org.nr. 934306147

Selger
Gimleveien 22 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelsobligasjon)
223 588,- (Omkostninger kjøper)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
229 968,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 468,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 129 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 139 468,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, stuke/kjøkken, 2 soverom, garderobe/kontor og bad.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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.

Borettslaget Gimleveien 22 er hjemmelshaver til seksjon 9 som andel 9 er knyttet opp mot. Boden som andelseier disponerer i kjelleretasjen er tillagt seksjon 9 som tilleggsdel.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, garderobe/kontor og bad.
Utgang fra det ene soverommet til balkong målt til 6 m².
Kjeller:
Bod målt til 5 m², merket med nr. 9.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av

punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Innhold
Leiligheten ligger praktisk til i 2. etasje og består av entré, 2 soverom mot bakgård, kontor/walk-in-closet, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra soverom II til en herlig balkong på ca. 6 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Borettslaget har et indre gårdsrom med avfallshåndtering og mulighet til å sette sykkel.

Standard
GANG
Leilighetens inngangsparti er lyst og innbydende. Praktisk med gulvvarme og delikate 60x60 fliser på gulv fra Flisekompaniet. Det er god plass til å sette inn skap, skoskap og knagger. Enkel adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang, via bakgård. Sikringsskap med automatsikringer. Hele det elektriske anlegget er nytt i 2025.

Det er satt inn ekstra høye dører mellom rommene for å gi et eksklusivt preg og matche den gode takhøyden på rundt 3 meter. Klassiske, profilerte dører i klassisk stil.

STUE OG KJØKKEN
Utrolig lys og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, TV og spisestue. Fire store vinduer gir godt med innslipp av naturlig lys. Pen fiskebeinsparkett på gulv og helt nye overflater. Generøs takhøyde på opp til ca. 3 m.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som er både sosialt og praktisk. Vakre klassiske detaljer som rosetter i tak gir rommet særpreg. I tillegg har man gått for en elegant og klassisk kjøkkeninnredning fra KVIK som står i stil til de klassiske detaljene. Kjøkkeninnredningen er helt ny og ubrukt.

Kjøkkeninnredning fra 2026 med fronter i klassisk stil med håndtak fra LoveHandles. Innredning fra KVIK med profilerte fronter og benkeplate av keramikk med underlimt kum i børstet messing som står i stil til håndtakene og blandebatteriet. Induksjonsplatetopp ed integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

SOVEROM I OG SOVEROM II
Leiligheten har to store soverom som begge vender mot indre gårdsrom.
Soverom I har god plass til dobbeltseng, nattbord og skap. Mulighet for å sette inn flere skap og tilpassede hyller hvis man ønsker det. Store vindusflater mot bakgård.

KONTOR / WALK-IN-CLOSET
Mellom stue og hovedsoverom er det laget et praktisk rom som har flere bruksmuligheter som for eksempel kontor, bibliotek, walk-in-closet m.m. Store garderobeskap fra gulv til tak som medfølger. Skapene er fra KVIK og står i stil til kjøkkeninnredningen.

SOVEROM II
Man har adkomst til soverom II fra yttergang. Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Pene overflater som resten av leiligheten. Flere store vindusflater mot indre gårdsrom, samt balkongdør ut til en herlig balkong.

BALKONG
Leiligheten har en nyere balkong som ble montert i 2024. Balkongen er av god størrelse på ca. 6 kvm med plass til diverse utemøbler og beplantning. Hyggelig utsikt mot indre gårdsrom og trær.

BAD
Et meget delikat og nyoppusset bad fra 2025/2026. Badet har høy standard og gjennomtenkte løsninger. Tidløse og pene fliser med detaljer i oksiderende messing fra Tapwell. Regnfallsdusj samt håndholdt dusjhode, også i Oksiderende messing fra Tapwell. Badet består av servant med underskap, vegghengt toalett og romslig dusjnisje. Opplegg og plass til vaskemaskin under benk som går fra vegg til vegg. Gulvvarme og downlights i tak. Dokumentasjon på oppussing foreligger.

Selger har aldri bebodd boligen, og selger har derfor ikke

spesifikk kunnskap om den utover det som fremkommer i salgsoppgave og tilstandsrapport. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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 betydelig oppusset i tidsperioden september 2025-januar 2026.
- Ny overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater i sikringsskap.
- Nye stikkontakter, takpunkt, brytere og varmekabler.
- Nye rør type Sanipex.
- Nye avløpsrør type PP (koblet på eksisterende soilrør).
- Ny varmtvannsbereder 120L express plassert i garderobeskap.
- Bod i kjeller.
- Ikke ventilasjonsanlegg, men elektrisk avtrekk på bad (felles i pipe).
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra Kvik.
- Batterier fra Tapwell (dusj, blandebatteri, trykknapp o.l).
- Varmematter i gulv under parkett i kjøkken-stue.
- Flislagt gang med varmekabler.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Balkong mot gårdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverker: Smart Byggservice Viken AS
Rørlegger: Smart Rørløsninger AS
Elektriker: Alt Innen Elektro Oslo AS Badet er totalrenovert 2025/2026. Arbeidet har omfattet riving av eksisterende bad,
oppbygging av nytt våtrom med membran, rørleggerarbeider, elektrisk arbeid inkl. varmekabler og belysning, samt montering av baderomsinnredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Byggservice Viken. 2025/2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Byggservice Viken. 2025/2026

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? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger erververt borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger erververt borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Innen Elektro Oslo

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? 03.02.2026

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført i forbindelse med totalrenovering av baderom samt etablering av nytt kjøkken. Utført i 2025/2026. Rørlegger: Smart Rørløsninger.

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.? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Viser til tilstandsrapport.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Oljetank og oljefyr ble etter tidligere eiers opplysninger fjernet i 2018.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Selger erverver borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
SVAR: Ja. Beskriv: Styret hadde befaring med Oslo Brann- og redningsetat 15.12.2025 for å sjekke gårdens piper. Fikk da pålegg om å
tette hull i fyringspipe i omkledningsrom/stue. Utført 24.02.2026. Det er ikke fyringsforbud i gården.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
SVAR: Ja. Beskriv: Noen synlige skader på fasader.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
SVAR: Ja. Beskriv: Noen setningsskader på fasader.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Én kakkerlakk ble observert i en leilighet i 3. etasje november 2025. Skadedyret ble fanget. Anticimex la ut feller og gift. Ingen synlig aktivitet eller tegn til aktivitet under deres besøk. Rapport foreligger. Det er ikke observert skadedyr i ettertid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifbm salg av leiligheten, det vises til denne.

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealrapport utarbeidet av BER 09.12.2020. Oppgitt areal: 96,3 m2 BRA.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
SVAR: Ja. Beskriv: Viser til informasjon i salgsoppgave.

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?
SVAR: Ja. Beskriv: Det har vært midlertidig forbud mot tiltak for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene, vedtatt den 09.08.2021, til og med 09.02.2026. Forbudet gjelder tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan være i strid med intensjonen for at det midlertidige forbudet mot tiltak ble lagt ned. Status i saken er "under behandling". Viser til salgsoppgaven for informasjon om planer for eiendommen.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Plassering av avfallskur i gårdsrom er ikke godkjent. Sak under behandling hos PBE.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
SVAR: Ja. Beskriv: Avfallshåndtering for både næringslokaler og boliger i gården foregår i gårdsrommet. Bruk og tømming av denne kan medføre støy. Videre foregår varelevering for næringslokalene i gårdsrommet, noe som kan være til sjenanse. Det pågår utbygging av loft, installasjon av heis (oppgang A) samt øvrige renoveringsarbeider i gården. Disse arbeidene kan i perioder medføre støy, samt håndtering av avfall i sekker som plasseres mot gate og/eller i gårdsrommet. Det vises til salgsoppgaven for nærmere informasjon om planer for eiendommen.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Nabomerkander knyttet til byggesaksnr 2025/13149. Merkandene gjelder plassering av avfallsholdere i gårdsrom mot naboregnse til GNR/BNR 212/201.

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? SVAR: Ja. Beskriv: Tinglyst utbyggingsrett på eiendommen knyttet til utbygging av loft og installasjon av heis.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Etter opplysninger fra tidligere eier av bygården, ble denne fjernet i 2018.

Bygningssakkyndig
Taksator AS ved Tony André Andersen

Byggemåte
Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens

funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

- Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
- Yttervegger er utvendig pusset og malt.
- Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
- Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp. Taket er ikke besiktiget.
- Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller. Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.
Naturlig ventilasjon i boligen.
Oppvarming fra peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming ellers.
Varmt forbruksvann fra egen bereder i leiligheten.
- Ventilasjon: Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.
- Varmtvannstank: 120 liter varmtvannsbereder fra 2025/2026. Berederen er plassert i skap på omkledningsrommet. Berederen er fast tilkoblet strømnettet. Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.
- Sikringsskap: Sikringsskapet er plassert i entré. 40 amp hovedsikring. 11 fordelerkurser.

Følgenda har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Redusert brukervennlighet og funksjon ved daglig bruk, herunder lufting og eventuell rømningsfunksjon. Forholdet kan indikere slitasje i beslag, ramme eller karm, og det er økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet over tid. Det kan ikke utelukkes behov for økt vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid. Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre justering og service av aktuelle vinduer, herunder kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås ved justering, bør utskifting av berørte vinduer vurderes, helt eller delvis. Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.
- Piper og ildsted: Borettslaget har fått gjennomført kontroll av alle jern- og kakkelovner i gården. Følgende er kommentert for jernovnen i leiligheten: Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret. Brennkammere i jernovnene trengs å forbedres med mørtel. Jernovnen anbefales rehabilitert før den tas i bruk.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner. Tiltak: Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader. Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.
- Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Tiltak: Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

Resten har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese igjennom hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven før man byr.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken. Disse er helt nye og ubrukte.
- Garderobeskap på kontor.

Dette medfølger ikke:
- Ingen taklamper, bortsett fra downlights.
- Diverse stylingmøbler, gardiner m.m.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Leiligheten har følgende oppvarmingskilder:
- Varmematter i gulv under parkett i kjøkken-stue.
- Flislagt gang med varmekabler.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Vedovn i stuen. Jernovnen anbefales rehabilitert før den tas i bruk (se tilstandsrapport og rapport vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon).

Dersom rom ikke har varmekilder montert på visning vil dette heller ikke medfølger.

Informasjon om strømforbruk
Dagens eier har ikke bebodd boligen og har derfor ikke historikk på strømforbruk. Konferer med megler for mer informasjon.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), diverse drift og vedlikehold m.m.

Det gjøres oppmerksom på at de månedlige felleskostnader må ansees som et á-konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. De månedlige felleskostnadene er basert på forretningsførers foreløpige budsjett og er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger. Felleskostnadene er ment å dekke kommunale avgifter, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, driftskostnader og generelt vedlikehold. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader vil kunne endres da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og styret kan når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 763 442,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 376 345,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av internett i gården.
Dette belastes eier i tillegg til felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
- Leiligheten er en del av borettslaget Gimleveien 22 borettslag org. nr. 934 306 147.
- USBL ble forretningsfører i borettslaget fra 01.04.2026 iht. kontrakt.
- Styreposisjonen beholdes av stifter til alle andeler er

solgt, før det innkalles til ekstraordinær generalforsamling og valg av nytt styre.
- Salgsobjektet er en andelsleilighet og er en del av Borettslaget Gimleveien 22 AS. Eiendommen gnr. 212, bnr. 416 hvor borettslaget er etablert, er seksjonert og delt opp i 11 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Loftet som per i dag er en næringsseksjon skal bygges ut og det skal etableres ytterligere to boligseksjoner på dette arealet. I forbindelse med denne prosessen vil det etableres heis i oppgang A og det vil stå stillas utenfor bygget fra vår til sen høst. Den ene næringsseksjonen i første etasje vil få montert nytt ventilasjonsanlegg i bakgård. Etter reseksjoneringen vil det være 13 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen. Det er borettslaget som eier nåværende og planlagte fremtidige boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
- Det finnes 2 vedtektsett, ett for borettslaget og ett for sameiet.
- Det er eier av andelene i borettslaget, Frogner Leilighetsprosjekt AS, som er utbygger ifbm. oppgradering av alle boligenhetene i borettslaget, det er dette selskapet som har rett til utbyggingen og rett til inntektene etter salgene.
- Selger erverver borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger.

Se driftsbudsjett for borettslaget vedlagt i salgsoppgaven. Dette er et nyetablert borettslag. Det finnes derfor ingen tidligere årsberetninger, driftresultat etc. å vise til.

De fleste enhetene i bygården vil fortløpende pusses opp og selges, dette gjelder også loftet hvor det vil bli etablert nye boligenheter. Frem til de pusses opp leies en del av enhetene ut. Det vil også bygges heis i bygården samt gjøres vesentlige oppgraderinger av gården. Når alt er ferdig er det forhåpentligvis lenge til noe stort vedlikehold må gjøres i gården, noe som er fint for nye eiere. Konferer med megler for mer informasjon.

ARBEID UTFØRT I GÅRDEN DE SISTE ÅRENE:
2026:
- Innkassing av varmepumper mot gårdsrom. Utført.
- Innkassing av kabler mot gårdsrom
- Malt trapperom inkl leilighetsdører, trappetrinn, rekkverk og håndløper (fullført i oppgang B, påbegynt i oppgang A. Males ferdig ved ferdigstilling av heisinstallasjon)
- Callinganlegg, doorbird
- Nye postkasser
- Nye dørhåndtak til leilighetsdører, portdør og trapperomsdører
2025:
- Installasjon av 6 balkonger mot gårdsrom, 2-4. etasje
- Ny fasadebelysnig mot gate og gårdsrom
- Avfallshus i gårdsrom (brannsikringstiltak)
- Nye kjellerboder.
2023-2025: Brannsikring av hele gården etter pålegg fra OBRE. Dette inkluderer nytt brannalarmanlegg i hele gården. Saken er avsluttet.
2018: Oljefyr og oljetank fjernet
2013: Fyringspiper rehabilitert, glidestøpteknikk
2012: Vinduer mot gate malt
2007: Oppgradering av bakgården. Legging av belegningsstein og skifer. Graving langs grunnmuren for å hindre fuktinntrenging. Lagt fuktsperre.
2010: Fasade mot gårdsrom inkl vinduer pusset og malt

Planlagt arbeid i gården:
2026
Q2: Utbedring av portdør (justere hengsler samt flekkmale)
Q2: Male portrom
Q2: Takpendler i portrom (når det blir plussgrader ute)
Q2-2027,Q1: Loftsutbygging inkl bytte av yttertak
Q2: Heis i oppgang A, 1.-4. etasje
Q4: Resterende kjellerboder
Q4: Generell oppgradering av kjeller (maling)

Vurderes:
-Rive Tujatre i gårdsrom og få gartner til å plante blomster i bed
-Utemøbler i gårdsrom
-Generell flekking og maling på gatefasade

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

Selger/utbygger ble belastet dokumentavgift ifbm overdragelse av seksjonene på eiendommen til borettslaget/andelseier. Dokumentavgiften som har blitt belastet selger/utbygger fordeles forholdsmessig på kjøpere av andelene i det nystiftede borettslaget. Kjøpers andel av dokumentavgiften som har påløpt utgjør kr 223 558,- og kommer i tillegg til kjøpesum, tinglysningsgebyrer og andre eventuelle gebyrer som kjøper plikter å betale før overtakelse.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har ingen lån per nå.

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er ingen gjeld i borettslaget per 01.04.2026.

Fellesgjelden og felleskostnader kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget er helt nyetablert og det foreligger derfor ingen regnskap fra tidligere år.

Vedtekter og husordensregler
Det er sentrale bestemmelser som fremkommer i salgsoppgaven og det forutsettes at kjøper setter seg inn i vedtektene. Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

1-2 Særlig utbyggingsrett
(1) Til seksjon 14 som utgjør loftet på Eiendommen, er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifter og eier av andelene i borettslaget. Det er planlagt to boenheter i seksjon 14, som planlegges å knyttes til andel 12 og 13. Utbyggingsretten innebærer rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealet og i de øvrige andelene, herunder også installering av heis. Tiltak som her nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier.
(2) Utbyggingsretten kan bare overdras med samtykke fra stifteren av borettslaget, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller stifteren eller den nevnt i punkt 1-2 (3) ubeskåret.

(3) Stifteren kan overdra utbyggingsretten sammen med andel 12 og 13 til andre juridiske personer nevnt under 2-1 såfremt formålet med kjøpet er ferdigstillelse og deretter videresalg, og den juridiske personen ikke skal bruke andelen som egen bolig.

(4) Ved motstrid mellom denne bestemmelsen (punkt 1-2) og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold
Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Borettslagets forsikring
If Forsikring.
Polisenr. SP0006319076

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Adkomst
Adkomst til boligen fra Gimleveien. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Ellers se kartbeskrivelse på Google-maps eller Finn.no.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gimleveien 22 ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde sentralt på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales.

Like ved boligen finner du flere matbutikker, kaféer og hyggelige spisesteder. Nærmeste matbutikk er Kiwi og Rema1000. Videre er det kort vei til Bogstadveien med "alt" av servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Det er også kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen, men ekspedisjonsdokument. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 er er altså avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det tas forbehold om at boligen selges slik den fremstår på visning og evt. søknader om endringer er kjøpers ansvar hvis det er ønskelig eller pålagt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning og rombruk på følgende punkter: Kjøkken er flyttet fra dagens soverom II, hovedsoverom er delt opp i soverom/kontor, dagens bad er etablert der det tidligere ikke var godkjent våtrom (opprinnelig WC i trappeoppgang og det var et lite bad med badekar på hovedsoverom som nå er fjernet), tidligere pikerom og mellomliggende rom uten benevnelse er fjernet og nå en del av dagens bad og soverom. Opprinnelig var det ikke balkonger på bygården. De ble etablert i 2024, og det foreligger ferdigattest datert 11.07.2025 samt godkjente tegninger for dette tiltaket.

Det foreligger seksjonering fra juni 2025, men megler er ikke kjent med at oppdaterte byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning er godkjent hos Plan- og bygningsetaten. Dagens løsning avviker også fra seksjoneringstegningene.

Det er er altså avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligen selges som vist, og kjøper overtar ansvar for eventuelle søknader/godkjenninger dersom dette skulle være ønskelig eller påkrevd.

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
Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak.

Pågående plansaker i nærheten:
Gimleveien 22 - bruksendring fra råloft til 2 leiligheter og fasadeendring. Se sak: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513149
- Thomas Heftyes gate 41 A og B - oppdeling av boenheter. Saksnummer 202507814. Siste bevegelse. Siste dok. 28.01.2026. Se sak: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507814
- Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering. Se sak: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114191
- Elisenbergløkken - Midlertidig forbud mot tiltak - Se sak: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108843

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

301/212/416/9:
30.09.1897 - Dokumentnr: 900635 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2026 - Dokumentnr: 259281 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Frogner Leilighetsprosjekt AS
Org.nr: 929 703 650
Utbyggingsrett med tiltak knyttet til bruksendring loft og gjennomføring av heis.
Med flere bestemmelser.
Gjelder i 3 år.
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er selger som har tinglyst utbyggingsrett til seg selv ifbm. renovering av gården og utbygging av loftet. Ny andelseier kan ikke motsette seg dette. Konferer med megler for mer informasjon.

30.06.2025 - Dokumentnr: 747591 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1566

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
- Leiligheten er nyoppusset, men det vil allikevel være diverse bruksmerker, hull etter bildeoppheng,

gardinoppheng osv. Det tas forbehold om at små bruksmerker vil være ved overtakelse. Boligen selges etter avhendingsloven.
- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
- Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 020,- 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. 3 900,-.

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 19. april 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gimleveien 22A

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 🚶 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 🚶 1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	16 min 🚶 1.3 km

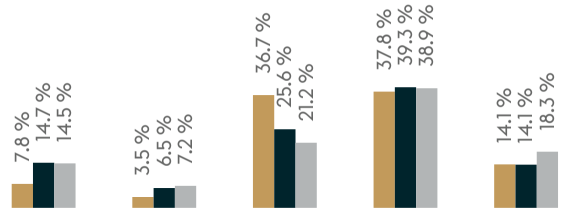
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶 1.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	3 min 🚶 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	5 min 🚶 0.4 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 🚶 0.4 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	10 min
Frogner stadion	11 min
SATS Solli plass	13 min
Artesia Trening	14 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

Tilstandsrapport

Gimleveien 22 B, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 416, snr. 9

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26045 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MO6764

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygårdsleilighet som er vesentlig oppgradert.
Overflatene består i hovedsak av fiskebensparkett og glatte, malte flater.

Naturlig ventilasjon i boligen.
Oppvarming fra peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming ellers.
Varmt forbruksvann fra egen bereder i leiligheten.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er nytt og har ikke vært i bruk.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate og backsplash i keramikk med underlimt kum i børstet messing.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Modernisert baderom fra 2025/2026.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett med opplyst poseløsning.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr.
Regnfallsdusj er montert.

Det medfølger en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms bygårdsleilighet

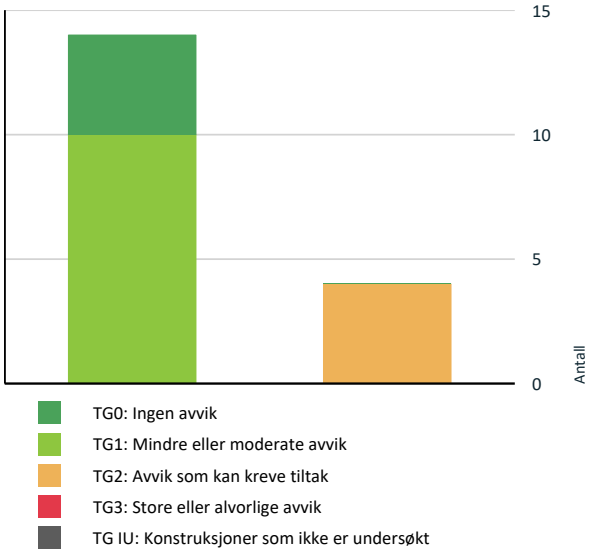
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning avviker fra fremlagte tegninger, blant annet ved flytting av kjøkken, endret rominndeling og utvidelse av bad.
Det ble etablert balkonger i 2024 og det foreligger ferdigattest datert 11.07.2025 og tegninger på tiltaket.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere forklarer samtlige avvik mellom dagens planløsning og tegningsgrunnlaget. De innvendige endringene er ikke nødvendigvis søknadspliktige. Forholdet er derfor omtalt som avvik fra fremlagte tegninger, uten at dette i seg selv er en konklusjon om ulovlig forhold.

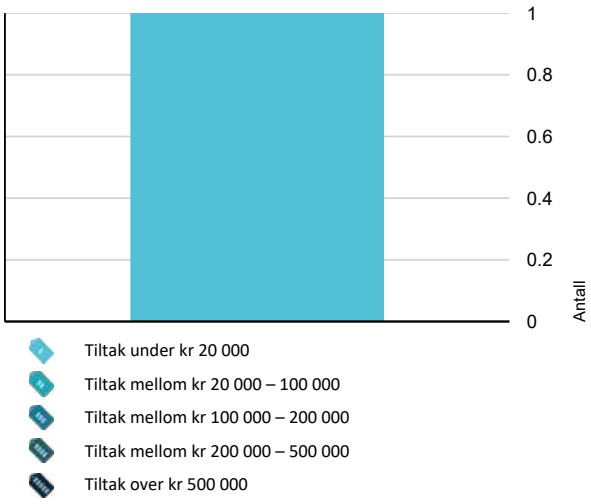
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms bygårdsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS BYGÅRDSLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1983.

Vinduene fremstår generelt i brukbar stand ut fra visuell befaring. Alderen tilsier at de nærmer seg forventet brukstid, og vedlikehold må påregnes. Eldre vinduer har normalt noe svakere isoleringsevne enn dagens standard, og bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusert levetid.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon ved daglig bruk, herunder lufting og eventuell rømningsfunksjon. Forholdet kan indikere slitasje i beslag, ramme eller karm, og det er økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet over tid. Det kan ikke utelukkes behov for økt vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre justering og service av aktuelle vinduer, herunder kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås ved justering, bør utskifting av berørte vinduer vurderes, helt eller delvis.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra det ene soverommet til balkong i stålkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Impregnert tregulv.

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 100cm. Dette er innenfor dagens krav.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse – generell beskrivelse:
Bygningen er en klassisk bygård oppført i 1898, beliggende i kvartalsbebyggelse med sammenhengende fasaderekke. Bygningen fremstår som en typisk murgård fra slutten av 1800-tallet, med flere etasjer over gateplan og næringslokaler i 1. etasje, samt boliger i øvrige etasjer.

Fasaden har et rikt og tidstypisk uttrykk med pussede overflater, gesimser, pilastre, dekorative innrammninger rundt vinduer samt markert hjørneparti.
Bygningen har opprinnelig arkitektonisk utforming i tråd med perioden, og fremstår som en del av et helhetlig bymiljø.

Byggemåte og hovedkonstruksjon:
Bygningen er oppført med bærende yttervegger i mur, som var vanlig byggemåte for bygårder fra denne perioden. Murverket er teglstein med pussede overflater utvendig. Etasjeskillere er normalt utført som trebjelkelag, eventuelt med innslag av stålbjelker, slik det var vanlig på slutten av 1800-tallet.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på baderommet og i entréen.
1-stavs fiskebenparkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad og i entré.
Gulvvarme (folie) i stue/kjøkken og omkledningsrom.

___

Vegger:
Delvis flissatte vegger i dusjsonen på baderommet.
Glatte, malte flater ellers i leiligheten.

___

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad og i entré.

Stukkatur og rosetter i stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,15m.

Overflatene i boligen er nye i 2025/2026.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetslig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kontroll eller måling av planavvik i etasjeskillere, da slike undersøkelser ikke inngår i kontrollomfanget etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.

Vurderingen av etasjeskillere er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet, og gir ikke grunnlag for å fastslå eventuelle planavvik eller toleranseavvik. Forhold som kun lar seg avdekke ved målinger eller særskilte undersøkelser er ikke vurdert.

Det er ikke satt tilstandsgrad for planavvik, da dette ikke omfattes av vurderingsgrunnlaget etter gjeldende regelverk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har frittstående peisovn i stuen.
Ildsikker plate montert på gulv foran ildsted.

Forholdet fremstår med normal funksjon og tilstand sett opp mot alder og bruk.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Borettslaget har fått gjennomført kontroll av alle jern- og kakkelovner i gården. Følgende er kommentert for jernovnen i leiligheten: Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret. Brennkammere i jernovnene trengs å forbedres med mørtel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jernovnen anbefales rehabilitert før den tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Omkledningsrom:
Plassbygde garderobeskap med profilerte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Modernisert baderom fra 2025/2026.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og har ikke vært i bruk.

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene som har blitt utført på baderommet.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Delvis flissatte veggflater i dusjsonen. Eller glatte, malte flater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det er registrert støp/mur som delvis dekker klemringen i sluket.

Overdekking av klemring kan vanskeliggjøre demontering og kontroll av sluk og membrantilknytning ved senere behov for vedlikehold, utbedring eller reparasjon.
Dette kan medføre økt risiko for inngrep og følgeskader dersom klemringen må løsnes.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert.

–

Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, men det er fremlagt dokumentasjon fra rørlegger på at det er benyttet klosett med innebygd lekkasjesikring.

Alt av sanitærutstyr er opplyst å være fra Tapwell.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.

Tilstandsrapport

Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er nytt og har ikke vært i bruk.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate og backsplash i keramikk med underlimt kum i børstet messing.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.
–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med integrert kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i omkledningsrommet.
Fordelerskapet har overløpsrør til bad.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liter varmtvannsbereder fra 2025/2026.
Berederen er plassert i skap på omkledningsrommet.
Berederen er fast tilkoblet strømnettet.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré.
40 amp hovedsikring.
11 fordelerkurser.

Selvavlesende strømmåler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger innehar dokumentasjon på utførte arbeider ved det elektriske anlegget til leiligheten.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

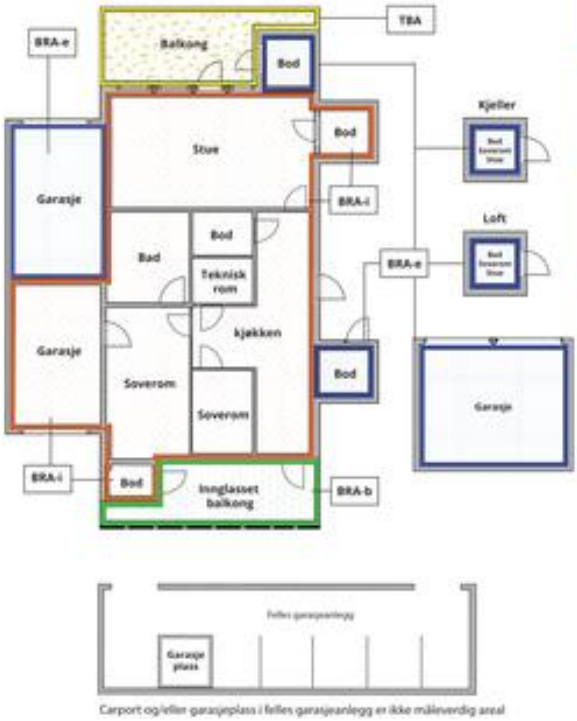
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms bygårdsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	96			96	6
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**			**6**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/kontor, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, garderobe/kontor og bad.

Utgang fra det ene soverommet til balkong målt til 6 m².

Kjeller:
Bod målt til 5 m², merket med nr. 9.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra fremlagte tegninger, blant annet ved flytting av kjøkken, endret rominndeling og utvidelse av bad.
Det ble etablert balkonger i 2024 og det foreligger ferdigattest datert 11.07.2025 og tegninger på tiltaket.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere forklarer samtlige avvik mellom dagens planløsning og tegningsgrunnlaget.
De innvendige endringene er ikke nødvendigvis søknadspliktige. Forholdet er derfor omtalt som avvik fra fremlagte tegninger, uten at dette i seg selv er en konklusjon om ulovlig forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oversikt over oppgraderinger i leiligheten" under punktet "Opplysninger om eiendommen":

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Frida Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	416		9	588.2 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Gimleveien 22 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Gimleveien 22

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0201.

Regulering: Området er regulert til sentrumsformål med boliger og nøringslokaler.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Gimleveien 22	934306147		Value Vestby AS	Borettslaget Gimleveien 22

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Frogner, bydel Frogner, i Oslo vest. Det er kort gangavstand til et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer og spisesteder i nærliggende gater som Bygdøy allé og Frognerveien. Området har gode kollektivforbindelser, med trikke- og busslinjer i umiddelbar nærhet, noe som gir enkel tilgang til øvrige bydeler. Nationaltheatret stasjon ligger omtrent 1,5 km unna, mens Skøyen stasjon ligger ca. 2 km fra eiendommen; begge stasjoner har hyppige togavganger, inkludert Flytoget med reisetid til Oslo lufthavn på rundt 20–25 minutter. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og Frogner skole og Uranienborg skole dekker barnetrinnet, mens Majorstuen og Skøyen tilbyr ungdomstrinn. Videregående skoler som Hartvig Nissens skole og Elvebakken ligger innenfor rimelig avstand med kollektivtransport. Frognerparken, med store grøntarealer og gode rekreasjonsmuligheter, ligger i gangavstand fra boligen. I tillegg finnes mindre parker og lekeplasser spredt i nærområdet. Området har generelt lite gjennomgangstrafikk og oppleves som rolig, samtidig som det er sentralt plassert med nærhet til byens servicetilbud.

Om tomten

Eiet tomt på 588 m².
Tomten er i hovedsak bebygd med felles bakgård.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Oversikt over oppgraderinger i leiligheten

Leiligheten er betydelig oppusset i tidsperioden september 2025-januar 2026.

Ny overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater i sikringsskap.
Nye stikkontakter, takpunkt, brytere og varmekabler.
Nye rør type Sanipex.
Nye avløpsrør type PP (koblet på eksisterende soilrør).
Ny varmtvannsbereder 120L express plassert i garderobeskap.
Bod i kjeller.
Ikke ventilasjonsanlegg, men elektrisk avtrekk på bad (felles i pipe).
Kjøkken- og baderomsinnredning fra Kvik.
Batterier fra Tapwell (dusj, blandebatteri, trykknapp o.l).
Varmematter i gulv under parkett i kjøkken-stue.
Flislagt gang med varmekabler.
Flislagt bad med varmekabler.
Balkong mot gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	
2	17.03.2026	
3	18.03.2026	
4	23.03.2026	
5	10.04.2026	
6	15.04.2026	
7	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulf Øyvind Lund	9578-5995-4-109285	2026-04-10 11:25:55

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0366/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gimleveien 22A, leilighet 9, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Gimleveien 22 Holding AS

Fullmektige
Ulf Øyvind Lund for Gimleveien 22 Holding AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gimleveien 22 Holding

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: SP0006319076
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverker: Smart Byggservice Viken AS Rørlegger: Smart Rørløsninger AS Elektriker: Alt Innen Elektro Oslo AS Badet er totalrenovert 2025/2026. Arbeidet har omfattet riving av eksisterende bad, oppbygging av nytt våtrom med membran, rørleggerarbeider, elektrisk arbeid inkl. varmekabler og belysning, samt montering av baderomsinnredning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Byggservice Viken. 2025/2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Byggservice Viken. 2025/2026

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger erververt borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger erververt borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

---

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: Alt Innen Elektro Oslo

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.02.2026

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført i forbindelse med totalrenovering av baderom samt etablering av nytt kjøkken. Utført i 2025/2026. Rørlegger: Smart Rørløsninger.

---

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

Eventuell kommentar: Viser til tilstandsrapport.

---

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

Nei

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank og oljefyr ble etter tidligere eiers opplysninger fjernet i 2018.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger erververt borettslagsandelene i 2025 og opplysninger tilknyttet arbeid før selgers eiertid baserer seg på tidligere eiers opplysninger. Det vises til salgsoppgaven for oversikt over utførte og planlagte arbeider i gården.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret hadde befaring med Oslo Brann- og redningsetat 15.12.2025 for å sjekke gårdens piper. Fikk da pålegg om å tette hull i fyringspipe i omkledningsrom/stue. Utført 24.02.2026. Det er ikke fyringsforbud i gården.

---

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?

Ja

Beskriv: Noen synlige skader på fasader

---

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: Noen setningsskader på fasader

---

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: Én kakkerlakk ble observert i en leilighet i 3. etasje november 2025. Skadedyret ble fanget. Anticimex la ut feller og gift. Ingen synlig aktivitet eller tegn til aktivitet under deres besøk. Rapport foreligger. Det er ikke observert skadedyr i ettertid.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifbm salg av leiligheten, det vises til denne.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealrapport utarbeidet av BER 09.12.2020. Oppgitt areal: 96,3 m2 BRA.

---

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

Ja

Beskriv: Viser til informasjon i salgsoppgave.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært midlertidig forbud mot tiltak for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene, vedtatt den 09.08.2021, til og med 09.02.2026. Forbudet gjelder tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan være i strid med intensjonen for at det midlertidige forbudet mot tiltak ble lagt ned. Status i saken er "under behandling". Viser til salgsoppgaven for informasjon om planer for eiendommen.

---

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

Ja

Beskriv: Plassering av avfallskur i gårdsrom er ikke godkjent. Sak under behandling hos PBE.

---

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

Ja

Beskriv: Avfallshåndtering for både næringslokaler og boliger i gården foregår i gårdsrommet. Bruk og tømming av denne kan medføre støy. Videre foregår varelevering for næringslokalene i gårdsrommet, noe som kan være til sjenanse. Det pågår utbygging av loft, installasjon av heis (oppgang A) samt øvrige renoveringsarbeider i gården. Disse arbeidene kan i perioder medføre støy, samt håndtering av avfall i sekker som plasseres mot gate og/eller i gårdsrommet. Det vises til salgsoppgaven for nærmere informasjon om planer for eiendommen.

---

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

Ja

Beskriv: Nabomerkander knyttet til byggesaksnr 2025/13149. Merkandene gjelder plassering av avfallsholdere i gårdsrom mot naboregnse til GNR/BNR 212/201.

---

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?

Ja

Beskriv: Tinglyst utbyggingsrett på eiendommen knyttet til utbygging av loft og installasjon av heis.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Etter opplysninger fra tidligere eier av bygården, ble denne fjernet i 2018.

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0366/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ulf Øyvind Lund	**2026-04-10**

Identifikasjon

Ulf Øyvind Lund

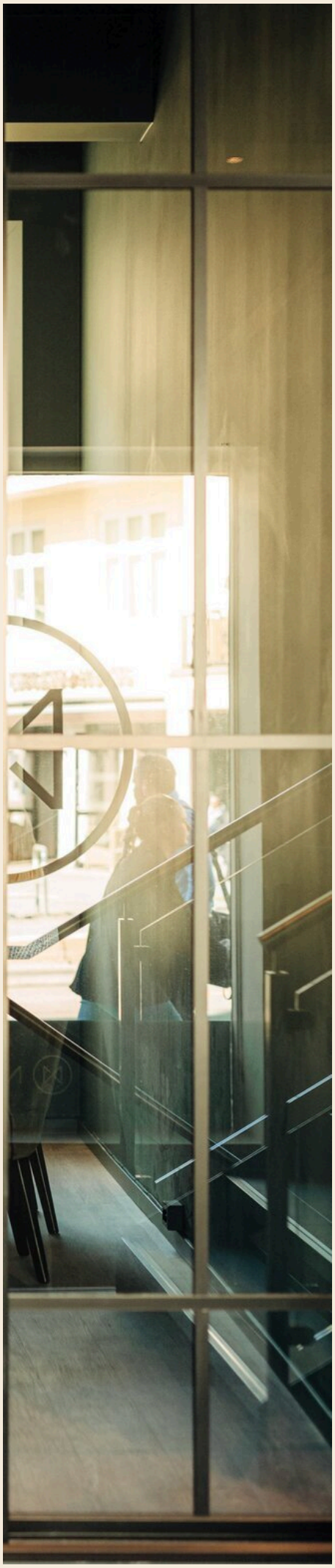
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0366/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gimleveien 22B 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 416 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 416, snr 9 (ideell andel 1/1) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940